

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
**«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**
(Н И У « Б е л Г У »)

ИНСТИТУТ НАУК О ЗЕМЛЕ

КАФЕДРА ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА

**Современная специфика использования земель садоводческих
некоммерческих товариществ Старооскольского городского округа**

Выпускная квалификационная работа
обучающегося по направлению подготовки
21.04.02 Землеустройства и кадастры
заочной формы обучения, группы 08001658
Евсеевой Анастасии Владимировны

Научный руководитель
к.г.н., доцент
Соловьев А.Б.

Рецензент
Начальник отдела геодезиче-
ских и кадастровых работ
ОГАУ «МЦФ в
Старооскольском городском
округе»
Муравьева М.Л.

БЕЛГОРОД 2019

ОГЛАВЛЕНИЕ

	Стр.
НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА.....	3
ВВЕДЕНИЕ.....	5
ГЛАВА 1. ПРАВОВЫЕ И ОРГАНИЗАЦИОННЫЕ ОСНОВЫ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ САДОВОДЧЕСКИХ НЕКОММЕРЧЕСКИХ ТОВАРИЩЕСТВ (СНТ).....	9
1.1. Понятие, назначение и правовая основа функционирования СНТ.....	9
1.2. Современные правовые инновации в сфере СНТ.....	15
1.3. Специфика территориальной организации СНТ Белгородской области.....	21
ГЛАВА 2. СИСТЕМА СНТ СТАРООСКОЛЬСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА: ФАКТОРЫ РАЗВИТИЯ И ПРОБЛЕМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	25
2.1. Факторы, влияющие на формирование и развитие системы СНТ округа.....	25
2.2. Земли садоводческих товариществ в структуре земельного фонда округа.....	27
2.3. Экономические аспекты использования земель СНТ округа....	30
2.4. Проблемы современного использования земель СНТ.....	39
ГЛАВА 3. ПРАКТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ПРОЕКТИРОВАНИЯ И МЕЖЕВАНИЯ УЧАСТКА СНТ «ЦЕМЕНТНИК- ГАЗОВИК».....	44
3.1. Проект планировки территории объекта «Участок для веде- ния коллективного садоводства СНТ «Цементник - Газовик»	44
3.2. Практика межевания земельных участков СНТ «Цементник - Газовик» Старооскольского городского округа.....	50
ГЛАВА 4. ОСОБЕННОСТИ ВКЛЮЧЕНИЯ ТЕРРИТОРИЙ СНТ СТАРООСКОЛЬСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА В ГРАДОСТРОИТЕЛЬНУЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ.....	57
4.1. Обоснование вовлечения в градостроительную деятельность территории садоводческих товариществ округа.....	57
4.2. Архитектурно-планировочные решения перепрофилирова- ния существующей застройки СНТ «Фиалка» и «Разлив» под цели ИЖС.....	64
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	68
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	73
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	77

НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА

1. Российская Федерация. Конституция. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2019.

2. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25.10.2001 №136 (ред. от 01.05.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2019.

3. Российская Федерация. Законы. О садоводческих, огороднических и дачных объединениях граждан от 11.03.1998 г. № 66-ФЗ. // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2019.

4. Российская Федерация. Законы. О местном самоуправлении в Российской Федерации от 06.07.1991 г., №1551-1 (с изм. и доп., вступающими в силу с 27.01.2013) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2019.

5. Российская Федерация. Законы. О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую: от 21 декабря 2004 г. №172-ФЗ // Система ГАРАНТ, 2019.

6. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 22 декабря 2004 г. // Консультант плюс, 2019.

7. Российская Федерация. Законы. О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества от 30 июня 2006 г. № 93-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2019.

8. Российская Федерация. Законы. О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты от 29.07.2017 № 217-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2019.

9. Российская Федерация. Правительство. Постановления. Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель: постановление правительства РФ от 8 апреля 2000 г. N 316 // Справочно-правовая система «Консультант плюс», 2019.

10. Российская Федерация. Росземкадастр. Приказы. Об утверждении методики государственной кадастровой оценке земель садоводческих, огороднических и дачных объединений от 26.08.2002 № П/307. // Справочно-правовая система «Консультант плюс», 2019.

11. Белгородская область. Правительство. Об утверждении удельных показателей государственной кадастровой стоимости земельных участков садоводческих и огороднических объединений Белгородской области: постановление правительства Белгородской области от 24 августа 2004 г. N 100-пп// Справочно-правовая система «Консультант плюс», 2019.

12. Белгородская область. Правительство. Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель садоводческих и огороднических объединений Белгородской области: постановление правительства Белгородской области от 13.11.2010 N 389-пп// Справочно-правовая система «Консультант плюс», 2019.

13. Белгородская область. Правительство. Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель садоводческих и огороднических объединений Белгородской области: постановление правительства Белгородской области от 18 августа 2014 года № 306-пп // Справочно-правовая система «Консультант плюс», 2019.

14. Администрация Старооскольского городского округа. Постановления. Об утверждении проекта планировки с проектом межевания территории объекта «Участок для ведения коллективного садоводства СНТ «Цементник - Газовик» в Старооскольском городском округе Белгородской области» от 01 ноября 2016 года № 4691 Режим доступа: <http://dizo31.ru>.

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность исследования. Итоги общефедеральной сельскохозяйственной переписи утверждают, что в России существует около 80 тысяч товариществ для огородных и садовых работ или объединений дачного типа. Впрочем, Союз садоводов России утверждает, что данная цифра существенно занижена, так как в реальности около 60 миллионов россиян имеют дачные участки, на которых любят отдыхать, собираться с друзьями, выращивать ягоды, фрукты и прочие полезные культуры.

В России согласно официальным данным на начало 2018 года насчитывалось 14,3 млн. садоводческих и дачных участков общей площадью около 1,3 млн. га, а также 3,2 млн. огородных участков площадью 318,1 тыс. га.

Общая численность садоводов, огородников и дачников составляет примерно половину всего населения России. Они производят почти половину плодов и ягод, около четверти овощей и пятую часть картофеля от общего объема продукции. Это означает, что правовая защита их интересов и правовое регулирование отношений, связанных с их деятельностью, поддержка коллективных и индивидуальных садоводов, огородников и дачников имеет большое экономическое, социальное и политическое значение и должна находиться под постоянным вниманием государства

В Белгородской области садоводство всегда играло значительную роль – в советский период садоводческие товарищества интенсивно формировались во всех административных районах региона. Сегодня на территории области зарегистрировано 863 садовых некоммерческих товариществ, в которых более 115 тыс. дачных участков.

Только в границах Белгородской и Старооскольско-Губкинской агломераций находятся 534 СНТ. С начала действия программы по предоставлению населению области льготных участков под ИЖС Белгородской ипотечной корпорацией интерес покупателей к дачам упал, и, соответственно, до минимальных пределов опустилась цена. С каждым годом становится

всё больше брошенных участков, земли не используются и зарастают сорняками. Сейчас на территории области из 115 тыс. участков заброшено около 49 тыс.

В настоящее время слабо изучены:

- состояние земель СНТ, так как нет данных о современном состоянии почвенного покрова, общем уровне плодородия, степени эродированности территории, и ее экологического состояния и т.д.;

- перспективы развития территории населенных пунктов за счет СНТ, так как интенсивное развитие в регионе жилищного строительства, внедрение региональных и государственных программ в данном направлении ведется за счет территорий садоводческих объединений, что тем самым, тем самым активизируя рынок садоводческих участков.

Однако, в настоящее время коллективное садоводство испытывает значительное число проблем: многие участки не используются годами, не уплачиваются налоги, снижается эффективность использования земель, растет число брошенных участков, обостряется экологическая ситуация.

В 2017 году правительство инициировало разработку и ратификацию нового закона, который будет регулировать все аспекты создания и функционирования СНТ (садоводческих некоммерческих товариществ). Главная цель документа – обеспечить честность и прозрачность взаимодействий между участниками СНТ, устранив существующие противоречия между дачным законодательством и статьями Гражданского, Земельного, Градостроительного и Жилищного кодексов.

В этом контексте возникает необходимость детального исследования землепользования садоводческих товариществ Белгородской области для обоснования системы мер по повышению эффективности использования их земель.

Целью ВКР является исследование современного землепользования садоводческих некоммерческих товариществ Старооскольского городского округа Белгородской области и разработка мер по их оптимизации.

Для реализации поставленной цели в дипломном проекте решались следующие задачи:

- Проанализировать структуру земельного фонда Старооскольского городского округа и определить место земель садоводческих товариществ в современной структуре фонда;
- Исследовать специфику землепользования и рынок земельных участков садоводческих товариществ в Старооскольского городском округе;
- Выявить проблемы и недостатки современного использования земель садоводческих товариществ округа;
- Проанализировать специфику проектирования и межевания земельных участков СНТ на примере товарищества «Цементник-газовик» Старооскольского городского округа;
- Разработать практические рекомендации по повышению экономической эффективности использования земель садоводческих товариществ округа.
- Обосновать архитектурно-планировочные решения перепрофилирования существующей застройки СНТ «Фиалка» и «Разлив» под цели ИЖС

Объектом ВКР являются земли садоводческих некоммерческих товариществ (СНТ) Старооскольского городского округа Белгородской области.

Предметом исследования является специфика современного использования земель садоводческих товариществ городского округа.

Теоретической базой послужили концепции, теории и гипотезы, представленные и обоснованные в работах и трудах Б.П. Ахтырцева, В.П. Антонова и П.Ф. Лойко, П.Я.Бакланова, А.А. Варламова, Л.А. Гришина, БВ.М. Смолянинова, В.Д. Скалабина, В.Д. Соловиченко и др.

В процессе проведения исследования применялись следующие общенаучные и специальные **методы: сравнительно-географический, экономико-географический, социально-географический, картографический,**

ГИС-технологии, а так же методы массовой и рыночной оценки объектов недвижимости.

Информационной базой проекта являлись: статистические материалы о земельных участках в составе садоводческих объединений администрации Старооскольского городского округа, департамента имущественных и земельных отношений Белгородской области, Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области (управления Росреестра по Белгородской области). Анализ фактического состояния объектов исследования проводился, в том числе и на основе их визуализации.

Практическая значимость: результаты ВКР могут быть использованы администрацией Старооскольского городского округа при разработке системы мероприятий по повышению эффективности современного использования земель садоводческих товариществ округа.

ГЛАВА 1. ПРАВОВЫЕ И ОРГАНИЗАЦИОННЫЕ ОСНОВЫ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ САДОВОДЧЕСКИХ ТОВАРИЩЕСТВ

1.1. Понятие, назначение и правовая основа функционирования СНТ

Садоводческое некоммерческое товарищество (СНТ) - некоммерческая организация, учрежденная гражданами на добровольных началах для содействия ее членам в решении общих социально-хозяйственных задач ведения соответственно садоводства, огородничества или дачного хозяйства, создаваемая гражданами в целях реализации своих прав на получение садовых, огородных или дачных земельных участков, владение, пользование и распоряжение данными земельными участками, а также в целях удовлетворения потребностей, связанных с реализацией таких прав.

Земли для нужд коллективного садоводства первоначально отводились, как и дачные участки, по производственному принципу, то есть учреждениям, предприятиям, организациям и воинским частям. Были случаи отвода земель коллективам граждан (например, коллективам пенсионеров, коллективам жильцов какого-либо дома и т.п.). Предоставление земель государственных и иных сельскохозяйственных предприятий, расположенных в пределах города под огороды для их рабочих и служащих, производилось по распоряжениям администрации этих предприятий.

Когда земли отводились предприятиям, учреждениям, организациям, воинским частям и коллективам граждан по решениям исполкомов городских, районных или поселковых Советов, между этими предприятиями, учреждениями, организациями, воинскими частями и коллективами граждан, с одной стороны, и местными отделами коммунального хозяйства, другой стороны, заключались договоры на пользование землей по типовой форме, утвержденной Министерством коммунального хозяйства. Возникшее таким образом землепользование регистрировалось в установленном порядке.

В отличие от других видов права землепользования на городских землях сельскохозяйственного назначения, право предприятий, учреждений, организаций, воинских частей и коллективов граждан на пользование землями, отведенными для огородничества, являлось срочным.

Постановление Совета Министров РСФСР от 18 марта 1966 г. урегулировало отношения по ведению коллективного садоводства. Постановление «О коллективном садоводстве рабочих и служащих в РСФСР» предписывало облисполкомам, горисполкомам, райисполкомам и советам профсоюзов «принять меры к дальнейшему развитию коллективного садоводства рабочих и служащих, особенно вблизи городов, промышленных центров и рабочих поселков», оно установило и порядок создания таких садоводческих товариществ. Упомянутые выше органы власти должны были отводить предприятиям, учреждениям и организациям земельные участки для этих целей, а уже правление такого садоводческого товарищества по решению администрации предприятия, учреждения, организации и профсоюза выделяло членам товарищества такие участки размером до 6 соток. Тогда же был утвержден и первый Типовой устав садоводческого товарищества рабочих и служащих.

Ничего нового не внес в установленный ранее порядок Земельный кодекс РСФСР 1970 г. Согласно ст.ст.74-78 данного закона, земельные участки для садоводства предоставлялись «предприятиям, организациям и учреждениям», а не персонально гражданам, являющимся членами садоводческих товариществ.

Огромное влияние на развитие коллективного садоводства и огородничества оказали два постановления Совета Министров СССР этого периода: от 29 декабря 1984 г. № 1286 «Об упорядочении организации коллективного садоводства и огородничества» и от 15 мая 1986 г. № 562 «О мерах по дальнейшему развитию коллективного садоводства и огородничества». В первом из них отмечалось, что наряду с положительными моментами в развитии садоводства и огородничества имеются серьезные недостатки. В ряде

республик, краев, областей наблюдались нарушения при отводе земли, бывали случаи самовольного захвата земельных участков. В некоторых районах страны под видом летних садовых домиков велось строительство особняков дачного типа с гаражами и банями. Это признавалось «серьезным отступлением от моральных и нравственных норм советского образа жизни», «извращением сущности коллективного садоводства и огородничества».

Серьезные изменения в правовое положение садоводов, огородников и дачников внесла земельная реформа и ее первые нормативно-правовые акты. Так, ст. 66 ЗК РСФСР 1991 г¹ уже предусматривала, что земельные участки для коллективного садоводства и огородничества предоставляются местными Советами в пределах их компетенции и состоят из земель общего пользования, находящихся в собственности самих садоводческих товариществ, и из земель, находящихся в собственности членов указанных товариществ. Данная статья действовала вплоть до вступления в силу нового ЗК РФ 2001 г.

Постановлением Совета Министров РСФСР от 22 февраля 1991 г. № 110 было утверждено Положение о порядке предоставления гражданам земельных участков для строительства индивидуальных жилых домов, а также для ведения садоводства, огородничества и животноводства. Оно предусматривало, что участки для этих целей должны были предоставляться из специального земельного фонда. Заявления о предоставлении земельных участков для садоводства, огородничества подавались в рабочие комиссии. Они, в свою очередь, формировали товарищества и подбирали земельные участки. На основании решения комиссии соответствующий комитет по земельной реформе и земельным ресурсам подготавливал материалы о предоставлении земельного участка и вносил их на рассмотрение Совета народных депутатов, его президиума или исполнительного комитета при передаче им этих прав.⁹²

Таким образом, до 1991 г. участки предоставлялись садоводческим (огородническим, дачным) товариществам на праве постоянного (бессрочного) пользования, права самих граждан на земельные участки никак

не фиксировались, а правоустанавливающие документы на них не выдавались.

В период с 1991 г. по 1998 г. при создании садоводческих, огороднических и дачных объединений земельные участки предоставлялись гражданам сразу в собственность, а не на иных правах.

Закон РСФСР от 24 декабря 1990 г. «О собственности в РСФСР» предусматривал, что земельные участки могут быть объектами права частной собственности, а Закон РФ от 23 декабря 1992 г. № 4196-1 «О праве граждан РФ на получение в частную собственность и на продажу земельных участков для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строительства»⁴ ограничивал права собственника целевым использованием участка.

Закон непосредственно определял порядок и способ купли-продажи такого участка. Продажа разрешалась как посредством заключения договора, типовую форму которого утвердил Комитет РФ по земельным ресурсам и землеустройству, так и в форме аукциона или конкурса. На отношения по купле-продаже распространялось также Постановление Правительства РФ от 30 мая 1993 г. № 503 «Об утверждении порядка купли-продажи гражданами РФ земельных участков». В частности, п. 7 данного Постановления гласил, что право собственности на участок переходит от продавца к покупателю с момента регистрации районным (городским) комитетом по земельным ресурсам и землеустройству нотариально удостоверенной купчей.

В 1993 г. Указом Президента от 24 апреля 1993 года № 480 «О дополнительных мерах по наделению граждан земельными участками» органам исполнительной власти субъектов РФ было предписано выявлять потребность граждан в получении за плату и бесплатно участков для садоводства и дачного строительства и обеспечивать выделение таких земельных участков.

Правовое положение садоводческих и дачных объединений первоначально регулировалось Федеральным законом от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ

«О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан». Названный Закон регулировал отношения, возникающие в связи с ведением гражданами садоводства, огородничества и дачного хозяйства, устанавливает порядок их создания, деятельности, реорганизации и ликвидации, права и обязанности их членов.

Формы организации коллективного занятия гражданами садоводством и огородничеством определены ст. 4 Закона № 66-ФЗ, согласно которой граждане могут создавать садоводческие, огороднические или дачные:

- некоммерческие товарищества;
- потребительские кооперативы;
- некоммерческие партнерства.

Отличие между ними состоит главным образом в форме собственности на имущество общего пользования. Садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение может приобретать или создавать такое имущество за счет взносов его членов.

В некоммерческом товариществе имущество является совместной собственностью его членов (кроме средств специального фонда, образованного по решению общего собрания товарищества и являющегося собственностью самого товарищества); в потребительском кооперативе и некоммерческом партнерстве имущество общего пользования находится в собственности такого кооператива или некоммерческого партнерства как юридического лица.

Таким образом, понятие «садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение» включает несколько видов организаций, имеющих следующие общие признаки:

- данные организации являются некоммерческими, то есть не преследуют извлечения прибыли в качестве основной цели своей деятельности;
- это объединение граждан, а не организаций;
- объединение формируется на добровольной основе;

- целью объединения является содействие его членам в решении общих социально-хозяйственных задач ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства (обеспечение водой, электроэнергией, вывоз мусора и так далее).

Садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение (далее – садоводческое объединение), согласно п. 2 ст. 6 Закона № 66-ФЗ, считается созданным с момента его государственной регистрации, имеет в собственности обособленное имущество, приходно-расходную смету, печать с полным наименованием.

После утверждения проекта организации, застройки территории данного объединения и вынесения указанного проекта в натуру членам садоводческого объединения выделяются земельные участки в собственность. При передаче за плату земельный участок первоначально предоставляется в совместную собственность членов такого объединения с последующим предоставлением земельных участков в собственность каждого члена садоводческого объединения.

Земли общего пользования предоставляются садоводческому некоммерческому объединению как юридическому лицу в собственность. На орган местного самоуправления возложена обязанность предоставить в собственность земельный участок вновь созданному садовому товариществу². Из содержания данной нормы следует, что в собственность предоставляются земельные участки членам некоммерческого товарищества, а товариществу предоставляются земельные участки, относящиеся к имуществу общего пользования либо по решению общего собрания членов некоммерческого объединения о закреплении предоставленных им земельных участков.

В соответствии со ст. 16 Закона № 66-ФЗ объединение создается на основании решения граждан в результате учреждения либо в результате реорганизации садоводческого, огороднического или дачного некоммерче-

ского объединения, причем численность членов садоводческого объединения должна быть не менее трех.

Учредительным документом садоводческого объединения является устав, утвержденный общим собранием учредителей некоммерческого объединения. При этом положения устава садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения не могут противоречить законодательству Российской Федерации и законодательству субъектов Российской Федерации. Решения органов управления садоводческим объединением не могут противоречить его уставу.

1.2. Современные правовые инновации в сфере СНТ

С 01.01.2019 вступает в силу новый закон «О ведении гражданами садоводства и огородничества...» от 29.07.2017 № 217-ФЗ . И одной из главных новелл нового закона о дачах с 2019 года становится упразднение всех видов дачных объединений, кроме двух (ст. 4 закона № 217-ФЗ):

- садоводческого некоммерческого товарищества (СНТ);
- огороднического некоммерческого товарищества (ОНТ).

При этом в пределах территории садоводства или огородничества можно будет создать только один из этих видов товариществ для управления имуществом общего пользования. Количество членов организации такого вида должно быть 7 или более человек (п. 2 ст. 16 закона № 217-ФЗ).

В соответствии с предписаниями нового закона избрание председателя СНТ/ОНТ, членов правления, ревизионной комиссии (ревизора) происходит на общем собрании членов такого товарищества на срок, определяемый уставом организации, но в любом случае не превышающий теперь 5 лет (п. 5 ст. 16 нового закона о СНТ и ОНТ).

Регламентируется и количество членов правления СНТ или ОНТ. Так, оно должно составлять не менее 3 человек, но не более 5% от общего числа членов такой организации (п. 3 ст. 18 закона № 217-ФЗ).

Тем не менее садоводством и огородничеством новый закон по-прежнему разрешает гражданам заниматься и без образования товарищества в принципе. В этом случае физлица самостоятельно взаимодействуют с госорганами по возникающим вопросам (ст. 6 закона № 217-ФЗ).

Таблица 1.1

Отличия садового участка от огородного

Тип участка	Общее предназначение	Возможность размещения объектов капитального строительства	Виды объектов, которые могут быть размещены на данном участке
Садовый участок	Отдых физлиц и (или) выращивание ими сельхозкультур для собственных нужд	Да	Садовые и жилые дома,хозпостройки и гаражи
Огородный участок	Отдых физлиц и (или) выращивание ими сельхозкультур для собственных нужд	Нет	Хозпостройки, не являющиеся объектами недвижимости, предназначенные для хранения инвентаря и урожая сельхозкультур

На садовом участке можно строить капитальные здания, в т. ч. жилые и садовые дома, однако при условии, что эти участки включены в территориальные зоны, градостроительные регламенты для которых предусматривают возможность жилого строительства (п. 2 ст. 23 закона № 217-ФЗ). При этом здания, зарегистрированные в Росреестре до вступления нового закона в силу с назначением «жилое» или «жилое строение», автоматически признаются с 01.01.2019 жилыми домами (в них в т. ч. можно будет в дальнейшем оформить регистрацию по месту жительства). Данный факт не повлияет на исчисление общей жиплощади, занимаемой физлицом, признанным нуждающимся в улучшении жилищных условий (п. 10 ст. 54 закона № 217-ФЗ).

На огородных же участках теперь разрешены только объекты хозяйственного назначения. Если на таком участке еще до момента вступления в силу

закона № 217-ФЗ уже имелся объект капитального строительства, то тогда сносить его не требуется, если такой объект до 01.01.2019 будет надлежащим образом оформлен в собственность (п. 32 ст. 54 закона № 217-ФЗ). В противном случае объект подлежит сносу (либо ОНТ должно быть преобразовано в СНТ).

Новое законодательство по садовым товариществам и огородническим теперь содержит запрет на наличные расчеты между членами товарищества (а также иными лицами, обязанными вносить плату за имущество общего пользования и услуги товарищества) и собственно СНТ/ОНТ (пп. 3, 4 ст. 5, п. 3 ст. 14 закона № 217-ФЗ).

В связи с этим товариществам, не имеющим расчетного счета, надлежит к 01.01.2019 такой счет открыть. Решение о выборе кредитной организации, в которой будет открыт расчетный счет, должно приниматься на общем собрании (подп. 8 п. 1 ст. 17 закона № 217-ФЗ). Решение по данному вопросу принимается простым большинством голосов.

Если у товарищества уже имеется расчетный счет, открывать новый для предусмотренных законом целей не потребуется.

Новые изменения в законе о земельных участках - 2019 предусматривают и ограничение количества видов взносов, которые должны будут уплачивать члены товарищества. Так, остаются только (п. 1 ст. 14 закона № 217-ФЗ):

- Членские взносы. Порядок, периодичность, срок и размер таких взносов регламентируются уставом СНТ/ОНТ.
- Целевые взносы. Размер и срок их внесения определяет общее собрание СНТ/ОНТ. Кстати, голосовать по данному вопросу теперь смогут и лица, не входящие в число членов СНТ/ОНТ.

Таким образом, вступительные, паевые и дополнительные взносы больше предусматриваться не будут. Уплаченные до дня вступления в силу закона № 217-ФЗ вступительные взносы возврату не подлежат (п. 31 ст. 54 названного закона).

Новое законодательство четко устанавливает, на какие виды расходов могут быть направлены данные виды взносов.

В случае неуплаты или несвоевременной уплаты взносов товарищество может обратиться за их взысканием в суд (также могут быть взысканы начисленные на размер просрочки по взносам пени, п. 10 ст. 14 закона № 217-ФЗ).

Изменения в дачном законодательстве с 2019 года коснутся следующих аспектов правового положения лиц, ведущих садоводческую или огородническую деятельность на территории садоводства или огородничества, но при этом не являющихся членами товарищества:

- Плата за имущество общего пользования, услуги и работы товарищества по управлению таким имуществом названными лицами отныне будет вноситься в том же размере, в каком члены товарищества уплачивают свои целевые и членские взносы (в сумме), п. 4 ст. 5 закона № 217-ФЗ. По действующему законодательству плата индивидуальных несколько ниже суммы взносов, которые уплачивают члены товарищества.

- Права таких лиц будут расширены по сравнению с действующим до конца 2018 года законодательством. Например, индивидуальные смогут с 2019 года участвовать в общем собрании членов СНТ/ОНТ, принимать участие в голосовании по ряду вопросов (об установлении сроков и размеров внесения взносов, порядке их расходования, приобретении товариществом участков из государственных земель и т. д.). Однако участвовать в выборе правления товарищества они по-прежнему не смогут.

Акт будет не просто регулировать вопросы совместного пользования дачами – новая норма переведет дачные участки в категорию садовых, взносы начнут принимать только по безналу, а право возведения капитальных строений в огороднических объединениях упразднит. Также планируется ряд иных нововведений. В общем, несмотря на то, что законодательная норма войдет в силу лишь 01.01.2019, с ней стоит внимательно ознакомиться уже сегодня.

Вследствие того, что новый закон упразднит целый перечень форм хозяйств некоммерческих типов, собственникам участков товарищества необходимо внести коррективы в учредительные документы. В Уставе функционирования СНТ следует:

- указать полное название товарищества, перечислить его учредителей, вписать место его расположения и правильно отметить организационно-правовую форму;
- прописать предмет и цель функционирования товарищества, а также способ управления им (также следует расписать полномочия всех сформированных для управления органов);
- внести в уставные документы условия, согласно которым могут быть приняты новые участники, а также правила выхода из состава СНТ на добровольной основе;
- прописать закрепленные за участниками права, обязанности и виды налагаемой ответственности;
- указать условия, по которым будет вестись реестр членов СНТ, прописать порядок оплаты членских взносов и санкции для тех, кто его нарушает;
- сформировать перечень правил, по которым будет проходить создание и работа ревизионной комиссии;
- прописать порядок формирования или покупки имущества, которое будет совместно использоваться участниками товарищества, а также порядок ознакомления всех членов объединения с бухгалтерскими, финансовыми и прочими документами о его деятельности;
- указать варианты возможного сотрудничества с физлицами, которые не входят в состав членов товарищества, но используют его земельные участки;
- прописать, каким образом могут быть внесены изменения в Устав;

- сформулировать условия, согласно которым проводятся ликвидационные или реорганизационные мероприятия;
- дать перечень правил принятия решений на общих собраниях, если невозможно очное участие членов.

Обойтись без грамотного Устава невозможно, так как именно в этом документе будут определены правила функционирования товарищества и его данные как юрлица. Именно потому стоит привлечь к разработке уставных документов специалиста – даже незначительные ошибки могут в итоге повлечь за собой неприятности и риски юридического характера. Например, если в Уставе не прописать регламент очно-заочных голосований при принятии решений, то в дальнейшем их могут с легкостью оспорить в судебном порядке.

Итак, мы рассмотрели наиболее важные новеллы закона № 217-ФЗ, который вступит в силу уже 01.01.2019. Одним из основных новшеств является упразднение всех прочих форм некоммерческих товариществ, созданных физлицами для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства, кроме садовых и огородных.

Десяткам миллионов дачников понадобятся несколько месяцев, чтобы прийти к общему знаменателю при обсуждении правил функционирования своего СНТ, а также подготовить пакет предписанных законом документов. Давайте выясним, какие принципиальные изменения ожидают участников товариществ, и какие шаги стоит предпринять незамедлительно, чтобы сохранить возможность и дальше отдыхать и наслаждаться свежим воздухом на своем участке.

1.3. Специфика территориальной организации СНТ Белгородской области

В Белгородской области насчитывается 703 садоводческих товарищества, расположенных на 11,1 тыс. гектаров, 115 тыс. садовых участков. Во всех районах и городах области заявления граждан на предоставление земель под коллективное садоводство удовлетворены полностью и резерв площадей для вышеуказанных целей имеется (рис.1.1).

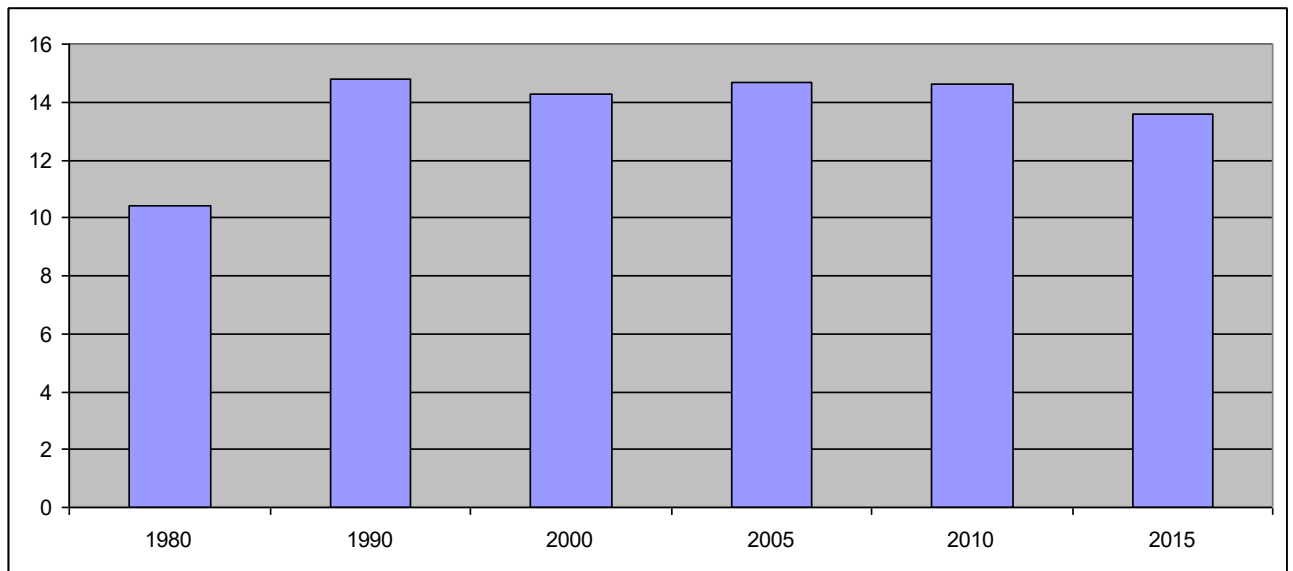


Рис..1.1 . Изменение площади участков предоставленных для ведения коллективного садоводства в тыс.га

На территории области под огороды используется 2,8 тыс. гектаров земель. Для удовлетворения потребностей населения в земельных участках для выращивания овощных и плодово-ягодных культур в области активно развивается коллективное садоводство.

Территориальная специфика садоводческих участков по области представлена на рисунках 1.2. и 1.3.

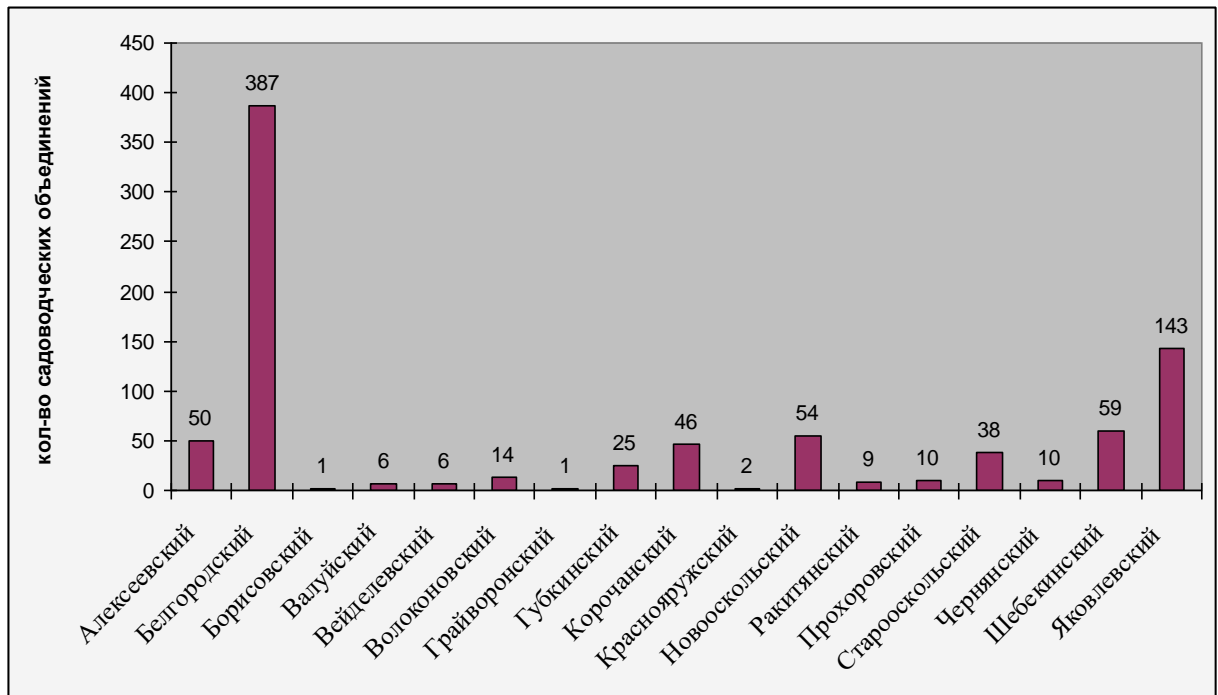


Рис.1.3.. Количество садоводческих участков в Белгородской области по районам в 2018 г.

Практически вокруг всех городов и райцентров области созданы и действуют кооперативы огородников, членами которых состоят 18 тыс. граждан. По различным причинам в течение 2009-2013 годов более 800 граждан на общей площади 192 гектара земель отказались от использования земельных наделов для огородничества и садоводства [37].

В тоже время, в Белгородской области имеется ряд административных районов в которых отсутствуют садоводческие товарищества. К таким районам относятся: Борисовский, Грайворонский, Ивнянский и Ровеньский.



Рис.1.4. Площадь садоводческих участков в Белгородской области по районам в 2018 г.

Всего за 2012-2017 годы в СНТ региона построено 5 км водопроводов, 12 водонасосных скважин, 176 км внутренних дорог (отсыпка, грейдирование), 25 км подъездных дорог общего пользования, к СНТ проведено 30 км электролиний, установлено 14 трансформаторных подстанций. На создание этой инфраструктуры было выделено из бюджетов в порядке софинансирования 47,5 млн рублей. И этого недостаточно, нужно значительно больших ассигнований в развитие садоводческих объединения, особенно тех, которые долгие годы остаются без государственной поддержки.

В регионе выработана технология работ по вовлечению в градостроительный оборот земель, ранее предоставленных гражданам для ведения садоводства и огородничества, по состоянию на 1 января 2018 года обеспечено:

- утверждение на градостроительных (технических) советах муниципальных районов (городских округов) архитектурно-планировочных решений трансформации под цели индивидуального жилищного строительства земель 383 садоводческих объединений граждан площадью 8,6

тыс.га и передача их АО «Белгородская ипотечная корпорация» для администрирования работ по освоению (застройке), в том числе в 2017 года – земель 49 садоводческих объединений граждан площадью 1,8 тыс. га;

- включение в земли населенных пунктов 5,4 тыс. га садоводческих земель, в том числе в 2017 году – в отношении 1,4 тыс. га садоводческих земель.

В целях освоения территории под жилищное строительство и обеспечения контроля за изменением целевого назначения участков администрациями Белгородского, Шебекинского, Яковлевского районов и Белгорода разработаны и утверждены проекты планировки в отношении 660 га садоводческих земель.

ГЛАВА 2. ЗЕМЛИ СНТ СТАРООСКОЛЬСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА: ФАКТОРЫ РАЗВИТИЯ И ПРОБЛЕМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

2.1. Факторы, влияющие на формирование и развитие системы СНТ округа

Старооскольский городской округ - муниципальное образование в Белгородской области, образованное в 2007 году, взамен муниципального района «Город Старый Оскол и Старооскольский район». Округ включает в себя город Старый Оскол и 19 сельских территорий.

В настоящее время на территории района существует одно муниципальное образование - Старооскольский городской округ. Старый Оскол - административный центр Старооскольского городского округа, расположен в южной части Среднерусской возвышенности, на берегах реки Оскол и ее правового притока - реки Осколец, в 156 км от Белгорода.

Сегодня общая территория города Старый Оскол и Старооскольского городского округа имеет статус муниципального образования. В его составе - городское поселение «Город Старый Оскол» и 18 сельских поселений - Архангельское, Владимировское, Городищенское, Дмитриевское, Долгополянское, Знаменское, Казачанское, Котовское, Крутовское, Лапыгинское, Озерское, Песчанское, Потуданское, Роговатовское, Солдатское, Сорокинское, Федосеевское и Шаталовское.

Площадь территории городского округа - 1693,5 кв. км. В Старом Осколе проживает 217,4 тысячи человек, в Старооскольском районе - 35,1 тысячи. Население представлено 85 национальностями, подавляющее большинство составляют русские - 200 тысяч человек. По итогам Всероссийской переписи 2002 года Старый Оскол вошел в сотню крупных городов России, опередив и по общей численности, и по темпам прироста населения ряд областных центров страны.

В районе преобладают ветры юго-западных направлений. Иногда в Белгородском районе наблюдаются суховеи южной составляющей, приводящие к засухам в середине лета.

Вследствие большой удаленности от морей и океанов климат района исследования характеризуется значительной континентальностью: жарким летом и сравнительно холодной зимой. Континентальность климата более заметна по мере продвижения к востоку и особенно к юго-востоку.

Существенно влияет на состояние баланса тепла и влаги атмосферная циркуляция. Характер атмосферной циркуляции в Белгородском районе в течение теплого времени года обуславливает преимущественно антициклонический тип погоды, формирующийся в массах континентально-умеренного воздуха, который здесь господствует в течение всего года. Летом сюда проникают воздушные массы континентально-тропического происхождения из южного Казахстана и Средней Азии.

Зимний период устанавливается не сразу, потому что в начале южные циклоны разрушают полосы высоко давления, вызывая неустойчивую погоду со снегопадами, метелями, смену морозных дней оттепели, иногда снежный покров отсутствует. В такие годы, с резкими колебаниями температур, при отсутствии снежного покрова, неблагоприятны для развития озимых культур, растения ослаблены и плохо переносят низкие температуры без нежного покрова.

Устойчивый снежный покров обладает хорошими термоизоляционными свойствами и образуется в первой половине декабря. Продолжительность безморозного периода 150 дней. Это период самой высокой микробиологической активности в почве,

При непосредственном участии микроорганизмов в почве происходит разложение органических остатков, накопление перегноя. Продолжительность периода активной вегетации растения составляет 89 дней.

Чернянский район расположен на территории Средне-Русской возвышенности, сильно изрезанной балками и речными долинами. На

распределение осадков и температуры большое влияние оказывает рельеф местности .

На выпуклых формах рельефа (вершинах и склонах холмов) длительность безморозного периода на 20 дней больше, чем на открытом месте, а в долинах холмистой местности на 15 дней меньше. С этим необходимо считаться при планировании размещения культур на территории хозяйств, при установлении сроков сева сельскохозяйственных культур, особенно теплолюбивых.

Реки, болота, пруды и другие виды водных ресурсов составляют весьма важную часть туристского-ресурсного потенциала района. Водные ресурсы имеют большое значение для жизни и хозяйственной деятельности населения района. Ведь на современном этапе социально-экономического развития нет ни одной отрасли народного хозяйства, которая бы не была связана с использованием водных ресурсов.

По территории района протекает река Оскол и ее многочисленные притоки. В целом реки района немногочисленны. Главная роль в питании рек района принадлежит талым снеговым водам. Поэтому особенно полноводными реки бывают в весенний период, половодье зачастую приводит к подтоплению многих населенных пунктов района.

2.2. Земли садоводческих товариществ в структуре земельного фонда округа

По состоянию на 1 января 2019 года на территории Старооскольского городского округа расположено 91 садоводческое некоммерческое товарищество (СНТ), занимающих общую площадь земель 2718, 4 га.

Из общего количества садоводческих товариществ 24 СНТ общей площадью земель 471,96 га расположены на землях населенных пунктов (преимущественно на территории города Старый Оскол), а 67 СНТ общей пло-

площадью земель 2246,4 га расположены на землях сельскохозяйственного назначения.

В границах земель, отведенных 91 СНТ, находятся 33,7 тыс. садоводческих земельных участков, из них:

- 24 тыс. садоводческих участков используются в соответствии с их целевым назначением;
- 7,7 тыс. садоводческих участков (22,8% от общего количества) заброшены и (или) находятся в непригодном состоянии.

Высокий уровень значения заброшенных садоводческих земельных участков с одной стороны объясняется нежеланием собственников таких участков использовать их по целевому назначению либо нежеланием переоформлять на них права в порядке, установленном действующим законодательством, с другой стороны обусловлено низким уровнем организации администрацией городского округа работ по оформлению прав на такие земельные участки в порядке бесхозной вещи, выморочного имущества, принятии мер по привлечению к ответственности лиц, допустивших нецелевое использование участков, с целью последующего вовлечения таких участков в повторный оборот.

Например, в границах Старого Оскола на территории садоводческих товариществ имеется 1254 заброшенных садоводческих земельных участков, которые можно рассматривать в качестве важнейшего ресурса для развития садоводства с перспективой дальнейшего задействия земель в жилищное строительство.

По площади в Старооскольском городском округе преобладают садоводческие участки с площадью в 6 соток. (Рис.2.1.).

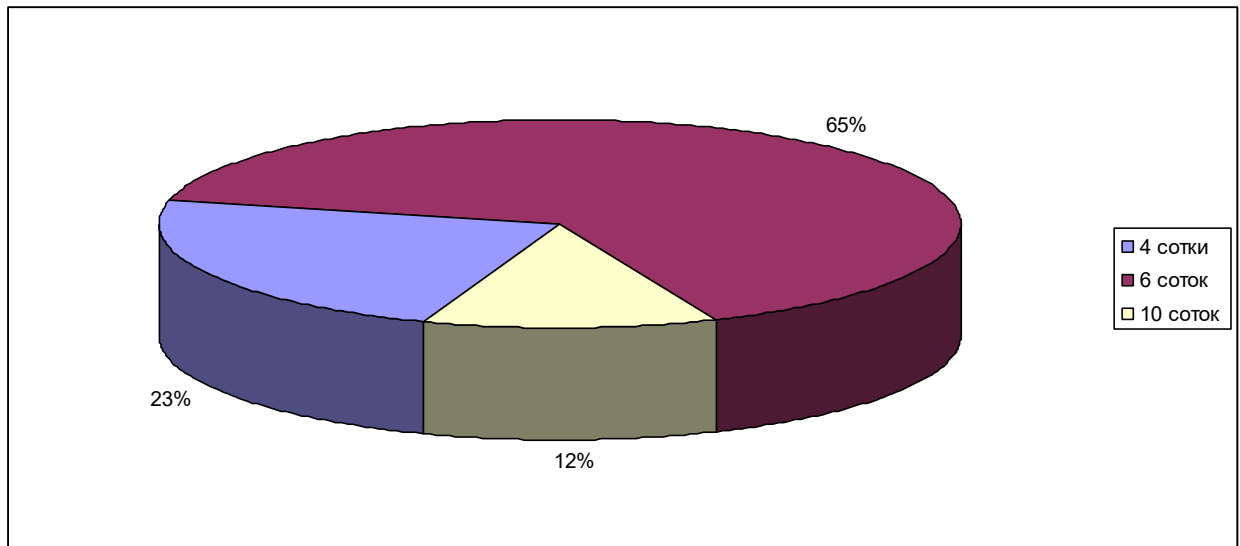


Рис.2.1. Удельный вес садоводческих участков разной площади в Старооскольском городском округе

Под садовые и огородные участки отданы земли, большей частью, находящиеся в оврагах и склоновых землях. Так, например, садовые участки садоводческих товариществ: Дружба, Каштан, Садовод, Надежда, Труженик, Автомобилист расположены на склоновых землях крутизной от 5 градусов и больше. И, несмотря на указанные недостатки, участки садоводческих товариществ в Корочанском районе, по сравнению с другими районами области пользуются определенным спросом. Это связано с наличием благоприятных условий для отдыха, а именно, садоводческие массивы располагаются недалеко от лесных насаждений, имеются водоемы.

Однако из-за того, что цены на транспортные услуги, семена и удобрения выросли, спрос на земельные участки в этом районе пошел на убыль.

В районе, наряду с садоводческими объединениями созданы некоммерческие объединения, учрежденные гражданами на добровольной основе с целью выращивания сельскохозяйственных культур, без права строительства на участке каких-либо хозяйственных или жилых построек.

В последнее время спрос на земельные участки для занятий огородничеством значительно сократился. Это связано с тем, что на

территории района бурными темпами развивается индивидуальное жилищное строительство.

СТРУКТУРА земельного фонда района постоянно меняется. Деграция сельскохозяйственных земель происходит по причине борьбы людей за расширение земель, пригодных для обитания. Из сельскохозяйственного оборота земли изымаются по причине их ухудшения в результате опустынивания, открытой добычи полезных ископаемых, образования эрозии

2.3. Экономические аспекты использования земель СНТ округа

При инвентаризации земель в границах города Старого Оскола было обращено внимание на территорию, ограниченную кадастровыми кварталами 31:06:0216029 и 31:06:0216030, используемую для ведения коллективного садоводства СНТ «имени Мичурина» и СНТ «Сад пенсионеров имени Мичурина».

В границах данной территории образовано и поставлено на кадастровый учет с видом разрешенного использования - «для ведения коллективного садоводства (садовое и дачное хозяйство)» 168 земельных участков.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки, утвержденными решением Совета Депутатов Старооскольского городского округа от 25 февраля 2011 года № 545, вышеуказанная территория находится в территориальной зоне Ж-4 – зона для ведения садоводства и дачного хозяйства, для размещения в черте населенных пунктов дачных участков и участков для садоводства.

Вид разрешенного использования земельных участков «Для индивидуального жилищного строительства» согласно градостроительному регламенту на данную зону отнесен к условным видам разрешенного использования.

В Едином государственном реестре недвижимости в границах кадастровых кварталов 31:06:0216029 и 31:06:0216030 поставлены на кадастровый учет 56 объектов недвижимости с назначением «Жилой дом», в которых проживают граждане, а некоторыми зарегистрировано право проживания в них, из них: площадь 16 жилых домов превышает 100 кв. метров.

Фактически данные объекты капитального строительства расположены на садоводческих земельных участках, собственники которых уплачивают земельный налог от вида использования «садоводческое и дачное хозяйство».

Тем самым бюджет городского округа ежегодно недополучает налоговых доходов в виде земельного налога только по этим 56 земельным участкам свыше 13 тыс. рублей (в расчете использован средний размер участка - 600 кв.м, УПКС для садоводства - 440,5 руб. за 1 кв.м, УПКС для ИЖС – 572,77 руб. за 1 кв.м, налоговая ставка -0,3%).

Согласно реестру начислений арендной платы за 2018 год, предоставленному ДИЗО, администрацией городского округа заключено с садоводческими некоммерческими объединениями граждан (СНТ «Родник», СНТ «Сталь», СНТ «Трикотажник», СНТ «Дубрава, Радуга», СНТ «Казацкий лог», СНТ «Сталь», СНТ «Лесное», СНТ «Хрустальный родник») 9 договоров аренды земельных участков.

Так, на основании договора аренды от 22 февраля 2005 года № 3-1/05 муниципальным образованием «Город Старый Оскол и Старооскольский район» предоставлен СНТ «Казацкий Лог» в долгосрочную аренду земельный участок площадью 368900 кв.м для ведения коллективного садоводства по адресу: город Старый Оскол, урочище Густое в районе промплощадки АО «Осколцемент».

Согласно приложению к данному договору аренды годовой размер арендной платы составил 3 946,86 рублей. Следует отметить, что размер арендных платежей ДИЗО не пересматривался в период с 2005 года по 2016

год и сумма начисления по договору № 3-1/05 за 2016 год составила 3938,52 рублей.

С момента заключения данного договора аренды до настоящего времени предоставленный в аренду земельный участок не сформирован и не поставлен на кадастровый учет, вследствие чего кадастровая стоимость и удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка не определены, а действующий договор аренды не приведен в соответствие с требованиями действующего законодательства в части определения размера арендной платы и не уточнен предмет договора.

С учетом вышеуказанных фактов только по договору аренды от 22 февраля 2005 года № 3-1/05, заключенному с СНТ «Казацкий Лог», бюджет округа недополучил доходов в виде арендной платы за период 2013-2016 годы (период действия результатов кадастровой оценки земель населенных пунктов, утвержденных постановлением Правительства области от 12 ноября 2012 года № 448-пп) в размере свыше 5,2 млн. рублей.

Таблица 2.1

Экономическая неэффективность использования земель

СНТ «Казацкий Лог»

Период	Площадь, кв.м	Действующий годово- вой размер аренд- ной платы	Годовой размер платы с учетом постанов- ки участка на кадастровый учет и приме- нения УПКС 1 кв.м по кадастровому квар- талу 31:06:0326006 в размере 280,8 рублей*	Сумма выпадающего дохода за период 2013- 2016 годы, рублей
1	2	3	4	5
Итого	368 900,0	15 787,4	5 282 943,1	5 267 155,7
2013 год (К % - 1,5%**)	368 900,0	3 946,9	1 553 806,8	1 549 859,9
2014 год (К %)- 1,5%)	368 900,0	3 946,9	1 553 806,8	1 549 859,9
2015 год (К %)- 1,5%)	368 900,0	3 946,9	1 553 806,8	1 549 859,9
2016 год (К %)- 0,6 %)	368 900,0	3 946,9	621 522,7	617 575,9

При оценке стоимости земельных участков садоводческих товариществ необходимо учитывать особенности земельного рынка в конкретном регионе. Каждый земельный участок имеет свои физические характеристики, его ценность во многом зависит от местоположения и внешнего окружения.

Стоимость земельных участков садоводческих товариществ на рынке недвижимости зависит от взаимодействия спроса и предложения. Спрос на земельные участки зависит от потребности в земельных участках, которая возникает в процессе экономического роста общества, а наличие таких участков ограничивается природой.

Существует множество факторов, влияющих на спрос и предложения на земельные участки. Это и экономическая ситуация в регионе, и плотность населения данного района, физические характеристики земельных участков, состояние окружающей среды и его местоположение.

По обобщенным результатам государственной кадастровой оценки земель садоводческих и огороднических объединений удельный показатель кадастровой стоимости земель (УПКСЗ) в сравнении с предыдущем туром оценки вырос на 40 %. Так мин показатель увеличился с 2,17 руб./кв.м. до 5,41, а максимальный с 11,52 до 14,26. Если сравнивать полученные показатели с другими районами Белгородской области, то можно сделать вывод о том, что по показателям обоих туров оценки, Старооскольский городской округ занимает 3 место в Белгородской области.

Самые высокие цены на земельные участки, предоставленные для садоводства и огородничества формируются вокруг городов Белгород и Старый Оскол. Это положение объясняется тем, что это самые большие по численности населения города. Поэтому самый высокий показатель кадастровой стоимости на землю (14,94 руб/кв.м) отмечен в Белгородском районе.

Государственная кадастровая оценка земель садоводческих, огороднических и дачных объединений на территории Белгородской области первоначально была проведена в 2004 г., а затем ее результаты актуализировались в 2010 г.

Таблица 2.2

Обобщенные результаты удельных показателей кадастровой стоимости земель садоводческих и огороднических объединений

Район	Усредненный удельный показатель кадастровой стоимости (Первый тур оценки)	Усредненный удельный показатель кадастровой стоимости (Второй тур оценки)	Процент увеличения
Старооскольский городской округ	8.62	16.79	95 %
Белгородская обл	7.31	16.43	12 5%

При проведении кадастровой оценки земель садоводческих объединений на территории Белгородской области на этапе кластеризации в результате анализа рыночных цен земельные участки были разделены на 4 группы. Путем применения статистических методов анализа данных для каждой из групп были рассчитаны значения удельного показателя кадастровой стоимости земель.

Результаты второго тура государственной кадастровой оценки земель садоводческих и огороднических объединений, утвержденных постановлением правительства Белгородской области от 13 ноября 2010 г. №389-пп на территории Белгородского района в разрезе отдельных садоводческих товариществ представлены в таблице 2.3. НПБ 12].

Результаты государственной кадастровой оценки земель садоводческих и огороднических объединений Белгородской области (третий тур) были утверждены постановлением правительства Белгородской области от 18 августа 2014 года № 306-пп «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель садоводческих и

огороднических объединений Белгородской области». В соответствии с данным постановлением утвержденные результаты применяются для налогообложения и иных предусмотренных законом целей с 01.01.2015.

По обобщенным результатам государственной кадастровой оценки земель садоводческих и огороднических объединений удельный показатель кадастровой стоимости земель (УПКСЗ) в сравнении с предыдущем туром оценки вырос на 40 %. Так минимальный показатель увеличился с 2,17 руб./кв.м. до 5,41, а максимальный с 11,52 до 14,26.

Таблица 2.3

Результаты удельных показателей кадастровой стоимости земель отдельных садоводческих товариществ Староосоеольского городского округа (второй тур)

Название садоводческого товарищества	Расстояние до Старого Оскола (км)	Кадастровая стоимость руб./кв. метр
Тополек	1	23,71
Цементник	2	20,83
Озерки	11,8	21,83
Виктория	12,4	18,11
Локомотив	14,8	5,94
Аграрник	25,9	5,51
Средний показатель		10,50

Главным фактором, оказывающим наибольшее влияние на стоимость земель садоводческих и огороднических объединений – это расстояние до столицы субъекта Российской Федерации (административный центр - г.Белгород). Предпочтение этому фактору было отдано в связи с тем, что вокруг областного центра находится наибольшее количество садоводческих и огороднических объединений, хорошо развит рынок земли, по которому можно анализировать рыночную стоимость земельных участков.

Для каждого объединения определялся эталонный земельный участок, обладающий в разрезе утвержденных факторов кластеризации наиболее вероятными характеристиками по отношению к земельным участкам, входящим в состав этого объединения.

В результате выполнения работ по государственной кадастровой оценке земель садоводческих и огороднических объединений наиболее высокая стоимость 1 кв.м. определена в соответствующем объединении Белгородского района - 84,52 руб./кв.м, и в прилегающих к Белгородскому району Яковлевском районе – 46.30 руб./кв.м, Шебекинском районе – 39.94 руб./кв.м. В Старооскольском городском округе средний удельный показатель кадастровой стоимости равен 50,71 руб./кв.м., в Губкинском городском округе – 39.31 руб./кв.м.

Средний показатель по Белгородской области – 57,6 руб./кв.м [НПБ 13].

Таблица 2.4

Результаты удельных показателей кадастровой стоимости земель отдельных садоводческих товариществ округа (третий тур)

Название садоводческого товарищества	Расстояние до Старого Оскола (км)	Кадастровая стоимость руб./кв. метр
Тополек	1	71,09
Цементник	2	63,67
Озерки	11,8	56,69
Виктория	12,4	45,56
Локомотив	14,8	34,55
Аграрник	25,9	22,55

В других районах средний удельный показатель кадастровой стоимости земельных участков садоводческих объединений значительно ниже. Так, в Вейделевском районе он составляет 7.28 руб./кв.м, Краснояружском – 14.11 руб./кв.м, Волоконовском – 14.32 руб./кв.м.

Результаты кадастровой оценки земельных участков используют для определения ставок земельного налога, для оценки эффективности использования земли, для информирования заинтересованных лиц о стоимости земельных участков с целью совершения планируемых сделок с недвижимостью.

Нельзя недооценить фактор местоположения в стоимости земли. Расчетные данные показали, что следует учитывать для садоводческих товариществ их размещение относительно территории ИЖС, наряду с традиционными характеристиками местоположения объекта.

Местоположение – это, в том числе, и окружение объекта недвижимости. В случае наличия вблизи от оцениваемых земель малопривлекательных объектов, их стоимость закономерно снижается.

На территории округа установлены налоговые ставки на 2018 год в следующих размерах 0,3 %:

- для земель сельскохозяйственного назначения или для участков в составе зон сельскохозяйственного назначения, а также используемые в сельскохозяйственном производстве;
- для участков, занятых объектами жилищно-коммунального комплекса, жилыми помещениями или участки, приобретенные для жилищного строительства;
- участки земли, предоставленные для садоводства, огородничества, ведения подсобного хозяйства, разведения животных.

Физические лица, юридические и индивидуальные предприниматели обязаны уплачивать дифференцируемый земельный налог в размере 1,5 % в отношении кадастровой стоимости прочих земельных участков.

Юридические лица и индивидуальные частные предприниматели, которые используют земельные участки для осуществления образовательной деятельности граждан военно-учетными специальностями, выполняя государственный оборонный заказ, облагаются земельным налогом в размере 0,05 %.

Сумма земельного налога гражданам определяется органами государственной налоговой службы. Каждый год до 1 августа налогоплательщики получают уведомление об уплате налога от налоговых служб.

На бюджетный счет субъекта Российской Федерации перечисляется установленная плата за земельные участки. Льготы по уплате земельного налога могут иметь как частные, так и юридические лица на федеральном, региональном и местном уровнях. От уплаты земельного налога могут быть освобождены земли, принадлежащие заповедникам, национальным паркам, ботаническим садам, научным организациям, занимающимся сельским хозяйством, учреждениям здравоохранения, социального обслуживания, образования, учреждениям культуры и спорта, а также землям общего использования в населенных пунктах и некоторые другие.

Органами местного самоуправления могут быть освобождены полностью или иметь освобождение в виде отсрочки на определенный срок или с понижением ставки земельного налога отдельные налогоплательщики.

Для физических лиц на территории Корочанского района установлены льготы на земельные участки, приобретенные для личных подсобных хозяйств или для индивидуального жилищного строительства для инвалидов первой и второй и третьей группы, многодетные семьи, имеющие более трех детей в возрасте до 18 лет, матери одиночки, семьи, имеющие детей инвалидов, инвалиды и ветераны ВОВ.

Льготы распространяются на физических лиц, имеющих садовые участки на землях крутизной более 5 градусов и на земельные участки, расположенные в карьерах. Это следующие товарищества: Виктория-2, Виктория, Консервщик-1, Консервщик-2, Каштан, Садовод, Вишенка, Автомобилист (АСО), Дорожник, Труженик.

В результате освобождения от земельного налога перечисленных категорий плательщиков, районный бюджет теряет более 500 тыс. рублей в год.

2.4. Проблемы современного использования земель СНТ

Эффективность использования земель садоводческих товариществ в целом по Старооскольскому городскому округу снижается, а, следовательно, снижаются и поступления в бюджет за использование земель.

На наш взгляд, основная причина кроется в том, что на землях садоводческих товариществ работают люди пенсионного и предпенсионного возраста, отсутствие желания у молодежи и экономические трудности связанные с ведением деятельности (зачастую отсутствие транспортной сети, дорогой посадочный материал, дорогие удобрения и средства борьбы с вредителями) приводят к сокращению земель садоводческих хозяйств. Исключение составляют садоводческие товарищества, расположенные в пригороде городов Белгород, Старый Оскол, Короча, Губкин.

Анализ использования земельных участков по целевому назначению в границах садоводческих объединений показал, 7,7 тыс. садоводческих участков (22,8% от общего количества) заброшены и (или) находятся в непригодном состоянии на площади 523 га не используются.

В существующем законодательстве имеется ряд недостатков, требующих исправления. Самый чувствительный из них - отсутствие баланса прав и обязанностей субъектов правоотношений. Проще говоря, у граждан, а также у внешних организаций (всякого рода надзоры, поставщики коммунальных ресурсов) слишком много прав, а у руководства объединений – слишком много обязанностей по сравнению с правами. В результате руководство объединений не в состоянии применять эффективные меры к нерадивым садоводам. Проблема баланса прав и обязанностей сказывается и на том, что надзорные органы склонны штрафовать весь коллектив как юридическое лицо за нарушения отдельных граждан, даже если ответственность последних прописана в решениях собраний.

Это связано с ещё одной фундаментальной проблемой – государство не желает видеть за фасадом юридического лица людей, ради которых это юри-

дическое лицо создано. Коллективная ответственность – только один пункт из длинного списка на эту тему. Вот ещё некоторые.

- Высокие тарифы на электроэнергию.
- Газификация. Садоводов вынуждают строить газовые распределительные сети за свой счёт, а затем либо бесплатно передавать их газовым службам, либо нанимать их для обслуживания за немалые деньги. Гораздо эффективнее строить сети за счёт поставщика ресурсов, а расходы частично компенсировать при подключении, а частично включать в цену газа.
- Налоги. Создаётся впечатление, что ставки земельного налога устанавливаются из единственного соображения – собрать как можно больше денег с несчастных садоводов.

Задача государства – создавать такую систему законов, при которой добросовестные граждане получали бы преимущества по сравнению с недобросовестными. Но ряд невнятных формулировок и недоговорённостей в законах приводит к тому, что элементарная задача взыскания задолженностей выливается в многолетние хождения по судам.

Если сейчас заняться совершенствованием садоводческого законодательства, то начать нужно с вещей концептуальных. Следует хорошо осмыслить, с чем мы имеем дело, когда говорим о садоводстве, какие процессы и отношения необходимо регулировать и в какой степени.

Специфичность и сложность функционирования системы садоводства обуславливает многовариантный подход при различных альтернативных стратегиях повышения экономической эффективности. Наиболее предпочтительна реализация сценария, предполагающего использование стабильной, гибкой государственной поддержки, направленной на обеспечение восприимчивости отраслей к научно-техническим достижениям, развитие цивилизованных рыночных отношений, повышение доходности сельских товаропроизводителей.

В садоводстве требуется освоение эффективной технологии возделывания плодовых культур с максимальным использованием их

сортового и биоклиматического потенциала, в перерабатывающей промышленности - освоение выпуска пищевых продуктов по принципам здорового питания, создание экономичных технологических процессов, рост автоматизации и механизации производства.

В условиях интенсивного садоводства повышение экономической эффективности насаждений достигается за счёт дополнительных вложений средств. Вместе с тем следует отметить, что при неизменной системе ведения отрасли дальнейший рост интенсивности производства не всегда обеспечивает соответствующий эффект, то есть наступает период, когда окупаемость дополнительных вложений снижается. Следовательно, создаются объективные предпосылки постоянного усовершенствования технологии производства, в частности разработки, более эффективных типов насаждений. Основными особенностями типов плодовых насаждений можно выделить: увеличение плотности посадки деревьев, уменьшение ширины междурядий, снижение высоты деревьев и уменьшение периметра их крон, увеличение количества технологических операций и др. Сюда же можно отнести и заметно увеличивающуюся трудоёмкость их создания.

Типы насаждений, как наиболее динамичные факторы промышленного садоводства, в значительной степени определяют необходимые объёмы удельных капитальных вложений в отрасль, продолжительность инвестиционных процессов, уровень издержек производства, а также технологическую трудоёмкость и в конечном итоге - рентабельность производства продукции садоводства.

Экономическая разбалансированность и недостаточная финансовая составляющая развития садоводческих товариществ привели к отрицательным тенденциям в использовании сельскохозяйственных угодий. А именно, при недостатке капиталовложений высвобождается земля. Так в Старооскольском округе все большее количество участков заброшены, земля не обрабатывается. Это особенно заметно в тех районах, которые находятся вдали от дорог с твердым покрытием, где нет электричества и воды для по-

лива, где нет перспективы перевода участка под ИЖС. В этом случае есть основания говорить о снижении уровня экономической эффективности использования земельных ресурсов.

В настоящий момент наблюдается спрос на недвижимость вокруг крупных городов для не сельскохозяйственного использования, а земли для сельскохозяйственного использования спросом почти не пользуются. Одной из причин такого положения вещей является необходимость юридически закрепить использование таких земель, чтобы не допустить раздробленности эффективно работающих сельскохозяйственных предприятий. На экономическую диспропорцию также влияет развитие криминальной ситуации в стране при приобретении земельных участков или при перепрофилировании ее целевого назначения.

В результате низкий уровень земельной ренты под влиянием некоторых негативных для сельского хозяйства причин, невыполнения ряда условий и влияния факторов не позволяют создать условия для бережного отношения к земле, ее эффективного использования, нет эффективной системы финансирования сельского хозяйства, основанной на залоге земли.

Таким образом, в силу специфики организации производства в личных подсобных хозяйствах, имеющиеся свободные земли должны быть востребованы ими. Но и здесь наступает предел, поэтому повышение величины ренты и цены земли связаны между собой. Поэтому назрела необходимость повысить уровень эффективности на качественно новой основе технологической, финансовой, социально-экономической и даже демографической. Невыполнение перечисленных условий приведет к дискредитации становления института земельной собственности.

Анализ природно-экологических и социально-экономических условий землепользования СНТ Старооскольского городского округа Белгородской области выявил ряд проблем и сложностей использования исследуемой группы земель. Данные территории, относительно сопряженных земель водоразделов, характеризуются более высоким уровнем проявлением деграда-

ционных процессов почв. При этом снижается общий уровень плодородия, следовательно, и экономическая эффективность использования земли, и как следствие – стоимость.

Нельзя недооценить фактор местоположения в стоимости земли. Расчетные данные показали, что следует учитывать для садоводческих объединений их размещение относительно территории ИЖС, наряду с традиционными характеристиками местоположения объекта.

Местоположение – это, в том числе, и окружение объекта недвижимости. В случае наличия вблизи от оцениваемых земель малопривлекательных объектов, их стоимость закономерно снижается.

Порядка 30 % садоводческих объединений находятся в периферийной зоне (2-5 км) по отношению к городу Старый Оскол. Данный факт дает возможность рассмотрения и включения территории садоводческих объединений в черту населенных пунктов с дальнейшим изменением разрешенного вида использования земельных участков.

ГЛАВА 3 .ПРАКТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ПРОЕКТИРОВАНИЯ И МЕЖЕВАНИЯ УЧАСТКА СНТ «ЦЕМЕНТНИК-ГАЗОВИК»

3.1. Проект планировки территории объекта «Участок для ведения коллективного садоводства СНТ «Цементник - Газовик»

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, руководствуясь Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», на основании Устава Старооскольского городского округа Белгородской области администрация городского округа в 2016 году Администрацией Старооскольского городского округа был утвержден проект планировки с проектом межевания территории объекта «Участок для ведения коллективного садоводства СНТ «Цементник - Газовик» в Старооскольском городском округе Белгородской области».

Градостроительная документация по планировке территории определяет принципы и приемы пространственной организации подлежащей застройке территории, а также устанавливает конкретные зоны размещения объектов капитального строительства муниципального значения.

Подготовка проекта планировки территории осуществлена для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

Цели и назначение работы по выполнению проекта планировки территории:

- обеспечение устойчивого развития территории, выделение элементов планировочной структуры, установление границ земельных участков для размещения объектов капитального строительства, линейных объектов;
- обоснование и установление границ территорий общего пользования;
- определение в соответствии с утвержденными нормативами градостроительного проектирования и установление параметров

планируемого развития территории, объектов социальной инфраструктуры, организации улично-дорожной сети, инженерных коммуникаций.

Архитектурно-строительное проектирование осуществляется с учетом положений настоящего проекта планировки территории в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации.

Планировочные решения территории базируются на основе утвержденных в установленном порядке документов территориального планирования:

- генерального плана Старооскольского городского округа, утвержденного решением Совета депутатов Старооскольского городского округа от 29 декабря 2009 года № 391;

- правил землепользования и застройки Старооскольского городского округа, утвержденных решением Совета депутатов Старооскольского городского округа от 25 февраля 2011 года № 545.

Генеральным планом развития Старооскольского городского округа вся территория квартала определена как благоприятная для строительства, согласно Правилам землепользования и застройки территория проекта планировки располагается в территориальной зоне – «Зона сельскохозяйственного использования. Зона садоводческих товариществ и дачных кооперативов за чертой населенных пунктов (Сх1)».

Положения проекта планировки не противоречат градостроительному регламенту видов разрешенного использования указанной территориальной зоны.

Архитектурно-планировочная структура рассматриваемого участка учитывает размещение прилегающей существующей застройки СНТ «Цементник – 2С».

Проект планировки участка для ведения коллективного садоводства выполнен на основании задания на проектирование заказчиком СНТ «Це-

ментник – Газовик» на земельном участке с кадастровым номером 31:05:0208001:21. Площадь земельного участка - 47 602м².

При установлении границ территории соблюдены требования охраны окружающей среды, по защите территории от шума и выхлопных газов транспортных магистралей, промышленных объектов, от электрических, электромагнитных излучений.

Количество участков, образуемых в садоводческом некоммерческом товариществе «Цементник – Газовик» для ведения садоводства – 41. В соответствии с классификацией садоводческих и дачных объединений, согласно п. 4.9 СП 53.13330.2011 «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения», образуемое товарищество относится к малым (до 100 участков) приведены в таблице 3.1.

Таблица 3.1

Минимально необходимый состав зданий, сооружений и размеры площадок общего пользования

Объекты	Удельные размеры земельных участков, м ² на 1 садовый участок, на территории садоводческих, дачных объединений с числом участков	
Сторожка с правлением объединения	-	Располагается по адресу: г. Старый Оскол, ул. Ленина, д.11
Магазин смешанной торговли	20,5	Возможно размещение в районе участка № 228 СНТ «Цементник - 2С»
Здания и сооружения для хранения средств пожаротушения	20,5	Располагается в районе участка № 1
Площадки для мусоросборников	4,1	Располагается в районе участка № 1
Площадка для стоянки автомобилей при въезде на территорию садоводческого объединения	36,9	Располагается в районе участка № 1

Жилые строения, дома должны отстоять от красной линии не менее чем на 5 м, расстояния от хозяйственных построек до красных линий должны

быть также не менее 5 м. При этом между жилыми строениями, расположенными на противоположных сторонах проезда, должны быть учтены противопожарные расстояния.

Минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям должны быть от:

- жилого строения - 3 м;
- постройки для содержания мелкого скота и птицы - 4 м;
- других построек - 1 м.

Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям должны быть, м:

- от жилого строения до душа, бани (сауны), уборной - 8;
- от колодца до уборной и компостного устройства - 8.

Указанные расстояния должны соблюдаться между постройками, расположенными на смежных участках.

Гаражи для автомобилей могут быть отдельно стоящими, встроенными или пристроенными к садовому, дачному дому и хозяйственным постройкам.

Проектом планировки не было предусмотрено размещение объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения на территории объединения. Предполагается строительство магазина в районе участка № 228 СНТ «Цементник -2С».

Решения проекта планировки по транспортному обслуживанию и основным пешеходным направлениям в границах рассматриваемого квартала выполнены с учетом сложившейся улично-дорожной сети и обеспечивают транспортные связи между районами города, а также связь планируемой территории с внешними автодорогами регионального значения.

Транспортную структуру планировочной территории составляют:

- подъездная дорога со стороны СНТ «Цементник – 2С»;
- проезд по территории.

Тип дорожной одежды – асфальтобетонное покрытие. На территории садоводческого объединения ширина проезда в красных линиях составляет 14,0 м. Ширина проезжей части проезда – 7,0 м.

Минимальный радиус закругления края проезжей части - 6,0 м. Для транспортного обслуживания рассматриваемой территории в настоящее время организована работа автобусов по маршрутам СНТ «Цементник – 2С» - г. Старый Оскол. На территории квартала предусмотрены стоянки для автомобилей постоянного хранения и гостевые.

МУП «Водоканал» является гарантирующей организацией, осуществляющей централизованное холодное водоснабжение на территории городского округа. Предприятие осуществляет подъем и подачу питьевой воды абонентам.

Для обеспечения водой на хозяйственно-питьевые и производственные нужды размещаемых объектов предусматривается система объединенного хозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода.

Технологическое подключение выполняется согласно ТУ, выданным МУП «Водоканал».

Снабжение хозяйственно-питьевой водой может производиться как от централизованной системы водоснабжения, так и автономно от водозаборных скважин.

Потребность составляет:

- при водопользовании из водоразборных колонок, скважин - 40 л/сут на 1 жителя;

- при обеспечении внутренним водопроводом - 125 л/сут на 1 жителя.

Для полива посадок на приусадебных участках:

- овощных культур – 5л/м в сутки;

- плодовых деревьев – 10 л/м в сутки.

При наличии водопровода или артезианской скважины для учета расходуемой воды на водоразборных устройствах следует предусматривать установку счетчиков.

В связи с отсутствием в районе участка проекта планировки централизованной системы канализации, в проекте предлагается использовать устройства с местным компостированием - пудр-клозеты, биотуалеты.

Допускается использование выгребных устройств типа люфт-клозет и надворных уборных, а также одно-и двухкамерных септиков с размещением от границ участка не менее 1 м.

На каждом индивидуальном участке допускается применять локальные очистные сооружения производительностью до 1-3 м³.

Подразделением, обеспечивающим надлежащее функционирование объектов электроснабжения Старооскольского городского округа является Старооскольские электрические сети филиала ПАО «МРСК Центра» - «Белгородэнерго».

Технологическое подключение выполняется согласно ТУ, выданным организацией Старооскольские электрические сети филиала ПАО «МРСК Центра» - «Белгородэнерго».

Электроснабжение размещаемых объектов ведется от существующих трансформаторных подстанций. Проект подключения к существующей системе электроснабжения должен быть выполнен отдельно специализированными организациями.

Подключение к системе централизованного газоснабжения осуществляется Старооскольским филиалом ОАО «Газпром газораспределение Белгород». Точка подключения для размещаемых объектов – существующий подземный газопровод низкого давления СНТ «Цементник -2С». Технологическое подключение выполняется согласно ТУ, выданным ОАО «Газпром газораспределение Белгород».

3.2. Практика межевания земельных участков СНТ «Цементник - Газовик» Старооскольского городского округа

Межевание представляет собой определение границ земельного участка на местности, обозначение данных границ специальными опорными знаками и подготовка плана межевания земельного участка (иначе – чертежей). Понятия «межевание» и «кадастровая деятельность» тесно связаны друг с другом, но их следует различать.

Кадастровая деятельность подразумевает выполнение работ по подготовке документов, которые необходимы для совершения кадастрового учета недвижимого имущества. Межевание – это часть кадастровой деятельности. То есть все кадастровые работы, сюда включается и составление межевого плана, проводятся с целью проведения кадастрового учета участков. Процедуру проводят кадастровые инженеры, обладающие соответствующим квалификационным аттестатом.

Межевание обязательно: при образовании участков из земель муниципальной и государственной собственности (к примеру, для сдачи в аренду, приватизации, предоставления земли в собственность или постоянное безвозмездное пользование); при разделе земли; при объединении двух и более земельных участков; при выделе участка (к примеру, в счет земельной доли); при перераспределении земель. После проведения процедуры на руки выдается межевой план.

Указанная процедура помимо выноса границ позволяет:

- определять нарушения пограничной линии с последующим её восстановлением;
- рассчитывать полезную площадь садового участка на основе полученных при межевании данных;
- документировать собранные данные и сохранять на носителях различного вида.

По результатам проведённых разграничительных работ земельный собственник получает на руки особый документ (так называемый «межевой план»), в котором приводятся полные характеристики земельного надела, включая его площадь.

Наличие такого документального подтверждения позволяет владельцу не только на законных основаниях пользоваться переданной ему недвижимостью, но и при необходимости осуществлять ее отчуждение в пользу других лиц. Помимо этого, по результатам установления границ (межевания) собственник получает следующие преимущества:

- владение информацией по точной площади своего участка, что позволяет правильно оценить его стоимость в случае продажи;
- претензии со стороны соседей при наличии точных границ полностью исключаются;
- частное владение участка (вне коллективных форм собственности) предоставляет большую свободу действий;
- при возведении дома или другой постройки на территории дачного участка право на строительство приобретается намного проще;
- при оформлении официальных сделок, связанных с продажей ДУ, его владелец имеет определённые преимущества, поскольку он может продемонстрировать покупателю чёткие границы отчуждаемой собственности.

Добавим к этому, что в связи с произошедшими недавно законодательными изменениями сделки по садовому участку без чётких границ в 2019 году будут считаться недействительными.

В соответствии со ст. 43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам под размещение объектов капитального строительства. Проектом межевания определяются площадь и границы образуемых земельных участков.

Проектом предлагалось:

- сохранить границы ранее образованных, зарегистрированных земельных участков;

- образовать 41 земельный участок для ведения коллективного садоводческого хозяйства из ранее сформированного земельного участка с кадастровым номером 31:05:0208001:21:

- 31:05:0208001:ЗУ1 - 31:05:0208001:ЗУ41;

- образовать 1 земельный участок для ведения коллективного садоводческого хозяйства из ранее сформированного земельного участка с кадастровым номером 31:05:0208001:21 в целях размещения территории общего пользования:

- 31:05:0208001:ЗУ42;

- образовать 1 земельный участок для ведения коллективного садоводческого хозяйства в целях размещения территории общего пользования и организации выезда (въезда) на территорию СНТ «Цементник-Газовик»:

- 31:05:0208001:ЗУ43.

При образовании земельных участков учесть, что границы образуемых земельных участков устанавливаются по красным линиям и границам смежных земельных участков.

Таблица 3.2

Образуемые и изменяемые земельные участки

№ п/п	Вид разрешенного использования	Площадь, кв.м	Примечание, (вид разрешенного использования земельного участка)*
Для размещения планируемых объектов капитального строительства			
:ЗУ1	Для ведения коллективного садоводческого хозяйства	990,1	Ведение садоводства, код 13.2
:ЗУ2	Для ведения коллективного садоводческого хозяйства	993,5	Ведение садоводства, код 13.2
:ЗУ3	Для ведения коллективного садоводческого хозяйства	993,5	Ведение садоводства, код 13.2
:ЗУ4	Для ведения коллективного садоводческого хозяйства	993,5	Ведение садоводства, код 13.2
:ЗУ5	Для ведения коллективного садоводческого хозяйства	993,5	Ведение садоводства, код 13.2
:ЗУ6	Для ведения коллективного садоводческого хозяйства	993,3	Ведение садоводства, код 13.2

:ЗУ31	Для ведения коллективного садоводческого хозяйства	994,8	Ведение садоводства, код 13.2
:ЗУ32	Для ведения коллективного садоводческого хозяйства	994,7	Ведение садоводства, код 13.2
:ЗУ33	Для ведения коллективного садоводческого хозяйства	994,8	Ведение садоводства, код 13.2
:ЗУ34	Для ведения коллективного садоводческого хозяйства	994,8	Ведение садоводства, код 13.2
:ЗУ35	Для ведения коллективного садоводческого хозяйства	994,8	Ведение садоводства, код 13.2
:ЗУ36	Для ведения коллективного садоводческого хозяйства	979,2	Ведение садоводства, код 13.2
:ЗУ37	Для ведения коллективного садоводческого хозяйства	792,8	Ведение садоводства, код 13.2
:ЗУ38	Для ведения коллективного садоводческого хозяйства	907,7	Ведение садоводства, код 13.2
:ЗУ39	Для ведения коллективного садоводческого хозяйства	907,4	Ведение садоводства, код 13.2
:ЗУ40	Для ведения коллективного садоводческого хозяйства	907,6	Ведение садоводства, код 13.2
:ЗУ41	Для ведения коллективного садоводческого хозяйства	906,4	Ведение садоводства, код 13.2
:ЗУ42	Для ведения коллективного садоводческого хозяйства	7914,85	Земельные участки (территории) общего пользования, код 12,0
:ЗУ43	Для ведения коллективного садоводческого хозяйства	940,37	Земельные участки (территории) общего пользования, код 12,0

Работы по установлению границ проводятся согласно Инструкции по межеванию земельных участков, которая утверждена Комитетом РФ по земельным ресурсам и землеустройству от 08.04.1996 г.

Она определяет основное содержание, условия к точности, порядок проведения, контроля, приема и оформления исхода работ по межеванию участков. Данный акт предназначен для физических и юридических лиц, которые проводят межевые работы независимо от формы собственности и ведомственной принадлежности.

Для заказчика процедуру межевания условно можно разбить на 5 этапов.

- 1 этап – заключение с межевой организацией договора Можно обратиться как к кадастровым инженерам от муниципалитета, так и в частную фирму. Только в последнем случае за услуги придется заплатить. Для проведения работ требуется как минимум 2 кадастровых инженера, которые обладают действующими квалификационными аттестатами.

- 2 этап – процесс межевания земли Все работы производит инженер. Заказчик должен только предоставить необходимые документы, показать земельный надел и согласовать границы с соседями. Проведение межевания включает в себя: обработку правоустанавливающих документов на участок и сведений о нем; подготовку проекта межевания земли; информирование соседей; установление границ надела и оформление акта согласования с соседями; проведение геодезических работ (съемка и указание координат межевых знаков); установление площади земельного надела и подготовка плана с указанием точных границ; оформление плана по межеванию.

- 3 этап – получение плана по межеванию Это и есть результат работ кадастрового инженера. Межевой план состоит из двух частей – текстовой и графической. В нем отображаются результаты выполненных измерений, сведения для внесения в кадастр и акты согласования спорных вопросов.

- 4 этап – внесение сведений в госкадастр недвижимости То есть необходимо осуществить кадастровый учет. Для постановки на учет необходимо предоставить следующие документы: заявление; паспорт; документ, который подтверждает ваши полномочия представителя другого лица (к примеру, доверенность); план межевания в бумажном или цифровом виде (к примеру, на дискете, флешке, диске). Кадастровый учет также проводится безвозмездно и составляет 10 рабочих дней. После выдается кадастровый паспорт участка, в котором указаны все его характеристики, кадастровый номер и кадастровая цена.

- 5 этап – подача пакета документов на регистрацию права собственности. Имея кадастровый паспорт, документ на землю, СНИЛС, паспорт можно обратиться в МФЦ или отделение Росреестра с целью регистрации права собственности. Предварительно нужно написать заявление и заплатить госпошлину. Информация о земельном наделе вносится в ЕГРП в течение 10 рабочих дней и после этого на руки выдается свидетельство о праве собственности. Оно делает владельца единоличным собственником участка.

ГЛАВА 4. ОСОБЕННОСТИ ВКЛЮЧЕНИЯ ТЕРРИТОРИЙ СНТ СТАРООСКОГОЛЬСКОГО ОКРУГА В ГРАДОСТРОИТЕЛЬНУЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

4.1. Обоснование вовлечения в градостроительную деятельность территории садоводческих товариществ округа

Интенсивное развитие программы индивидуального жилищного строительства на территории Белгородской области начиная с 2004 года позволило обеспечить свыше 40 тыс. семей земельными участками для строительства индивидуальных жилых домов. Для этих целей потребовалось использование пригородных сельскохозяйственных земель площадью более 27 тыс. гектаров и были вовлечены практически все имеющиеся резервы свободных земель. Дальнейшее вовлечение земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения для строительства без ущерба развитию аграрного сектора и уменьшения площади земель, участвующих в сельском хозяйстве и ином производстве, не представляется возможным.

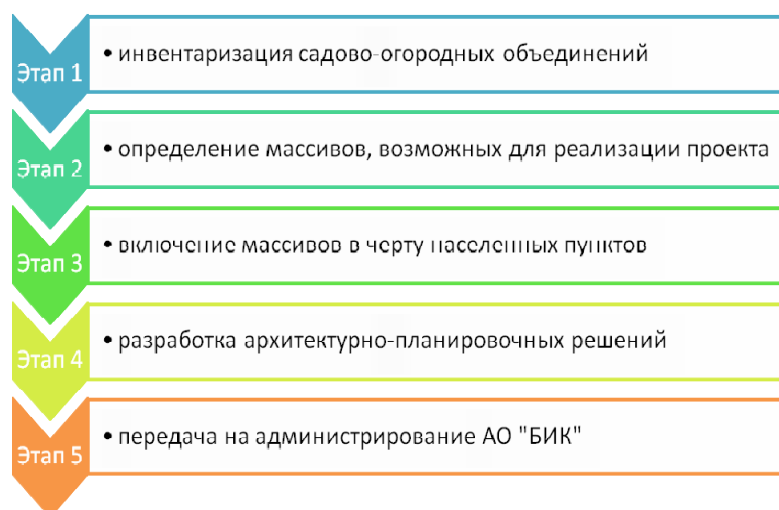
При поиске альтернативного источника для дальнейшего развития территорий, Правительством Белгородской области было обращено внимание на существующие проблемы хозяйственной деятельности на территориях садоводческих объединений.

Низкая востребованность населения в использовании по целевому назначению садоводческих участков в настоящее время (доля неиспользуемых земель составляет от 25 до 45 %), неорганизованное освоение территорий с одной стороны, нахождение в непосредственной близости или в черте населенного пункта, вблизи от существующих инженерных коммуникаций, в большинстве случаев со спокойным рельефом с другой стороны, позволяют рассматривать эти территории как ресурс для продолжения развития градостроительной деятельности [3].

Поэтому в Белгородской области достаточно активно приступили к

реализации следующих мероприятий. Было принято решение о реализации проекта по вовлечению в градостроительную деятельность садоводческих массивов и созданию условий более эффективного использования их территорий (Протоколы поручений Губернатора Белгородской области: от 29 апреля 2013 года (утвержден 9 мая 2013 г.) и от 5 мая 2014 года (утвержден 17 мая 2014 года)).

Основой возможного использования садоводческих товариществ для целей индивидуального жилищного строительства является разработка проекта планировки территории (архитектурно-планировочного решения - АПР) и утверждение его на градостроительном (техническом) совете муниципального образования.



*Рис 4.1.*Схема поэтапного вовлечения земель СНТ в градостроительную деятельность

Сегодня проводятся работы по внесению в установленном порядке изменений в документы территориального планирования и градостроительного зонирования и включению садоводческих товариществ в состав того или иного населенного пункта.

Нами были выявлены основные проблемы реализации Проекта, такие как:

- определение уклонов местности земель СНТ;
- недостаточная осведомленность граждан об их прямом участии в реализации программы;
- отказ собственников земельных участков в изменении разрешенного вида использования с «садоводства» на «ИЖС».

Например, большинству садоводческих и огороднических объединений выделялись земли сельскохозяйственных неугодий. При этом некоторые архитектурно-планировочные решения выполнены для садоводческих товариществ, как раз и расположенных на отрицательных формах рельефа. Возникает вопрос определения уклонов местности территорий СНТ, не прибегая к дорогостоящей топографической съёмке местности. Одним из вариантов решения данной проблемы является определение границ и уклонов отрицательных форм рельефа по анализу аэрокосмических снимков с использованием ГИС.

Одной из проблем включения земель СНТ в градостроительную деятельность является недостаточная осведомленность граждан об их прямом участии в реализации Программы. Так как основная ответственность в изменении вида разрешенного использования и формировании земельных участков ложится на плечи обычных граждан, считаем необходимым разработку нормативно-установленного порядка (схемы) процедуры вовлечения в градостроительную деятельность земельных участков (Приложение) [2].

В ближайшие два года на территориях Белгородской и Старооскольско-Губкинской агломераций планируется вовлечь в градостроительную деятельность 109 садоводческих некоммерческих товариществ (СНТ). В Шебекинском районе определены 40 СНТ, расположенных вдоль объездных дорог, общей площадью более 622 га. Некоторые дачные участки окажутся в черте Шебекино, другие – в сёлах Новотаволжанка, Крапивное, Безлюдовка, Ржевка.

В Белгородском районе под ИЖС попадают земли 47 садоводческих некоммерческих товариществ, имеющих 827 га. К примеру, к Дубовскому сельскому поселению примкнёт СНТ «Ёлочка», к Новосадовскому сельскому поселению – дачный массив «Новосадовый». В посёлке Северном будут вовлечены земли СНТ «Энергетик». Всего по области под ИЖС планируется вовлечь более 2 тысяч га, в основном это участки Белгородской агломерации – более 1 774 га.

Например, согласно проекта организации территории, в СНТ «Горняшка» находилось 192 земельных участка. После проведения процедуры вовлечения в градостроительную деятельность в СНТ «Горняшка» должно остаться всего 48 участков с видом использования «для ИЖС», а, значит, 75% собственников должны будут продать свои земли соседям. При уменьшении предельной минимальной площади земельного участка количество участков увеличивается до 92 (рис. 4.2.).



Рис. 4.2. Вариант архитектурно-планировочного решения территории СНТ «Горняшка» при минимальной площади земельного участка 1000 кв.м.

Процедура уменьшения предельной минимальной площади земельного участка для целей индивидуального жилищного строительства не требует больших трудовых и финансовых затрат: производится внесением изменений в градостроительную документацию поселения, а именно в текстовую часть

Правил землепользования и застройки, согласно Градостроительного кодекса РФ.

Вовлечение в градостроительную деятельность земель садоводческих и огороднических объединений имеет и экономическую обоснованность, так как при смене вида использования с «садоводства» на «для ИЖС» в разы меняется и кадастровая стоимость этих земель, а, следовательно, изменяется потенциал налоговых поступлений в бюджет.

Сегодня на карте Старооскольского городского округа 77 населенных пунктов. Проект изменений Генплана предлагает включить в черту города еще восемь садоводческих объединений: это «Рябинушка», «Залесье», «Нива», «Трикотажник», «Колос», «Зеленая Роща», «Ивушка» и «Приозерье», а к сельским территориям присоединить - 46 СНТ.

В результате такой работы, планируется вовлечь в градостроительную деятельность территории садоводческих товариществ - площадью ориентировочно 2749 га, которые в дальнейшем будут преобразованы в территорию индивидуальной застройки.

В большинстве случаев сейчас эти территории являются брошенными, либо они в таком состоянии, где просто не возможно дальше развиваться этой территории, а район ИЖС - он позволит всем и тем, кто имеет эти дачные участки там, получить все блага, которые присущи району ИЖС. Участки, находящиеся за чертой населённых пунктов крупных агломераций региона, можно назвать дачной перезагрузкой, в результате которой дачные участки обретут статус земель ИЖС со всеми вытекающими отсюда преимуществами – постоянными коммуникациями, асфальтированными дорогами, регистрацией, уличным освещением и прочими благами цивилизации.

Очевидно, что у этой категории земель возрастет коммерческая привлекательность и появится свой покупатель. Но главная цель заключается в том, чтобы увеличить объём земли, которую можно использовать для жилищного строительства, повысив тем самым эффективность и рациональность использования этих территорий.

Владельцы дачных участков получают возможность выбирать – оставаться в статусе садоводческого товарищества или переоформить землю под ИЖС. Подход здесь должен быть очень гибкий, учитывающий интересы людей. И тех, кто обрабатывает свои дачи, и тех, кто хочет продать участки, и тех, кто хочет купить землю и строить дом.

Департамент имущественных и земельных отношений области совместно с муниципалитетами определил порядок действий по передаче садоводческих и дачных земель. Работа будет проходить по пяти основным направлениям, начиная с подготовки градостроительного обоснования о возможности включения дачных участков в границы населённых пунктов и заканчивая разработкой архитектурно-планировочных решений, изменения категории земельных участков и целевого назначения (для выдачи разрешений на строительство).

Конечно, приступая к столь масштабному проекту, власти области руководствовались не только заботой о брошенных дачных участках. Растущие вокруг города массивы ИЖС захватывают всё новые земли, и в некоторых местах им уже тесно. Темпы строительства индивидуального жилья в регионе не снижаются, а наоборот, растут, однако земель для этих целей становится всё меньше.

Стройка обеспечивает бесперебойную работу производителей стройматериалов, строительных организаций, а это, соответственно, рабочие места и налоги в бюджет.

Сегодня на территории области зарегистрировано 863 садовых некоммерческих товариществ, в которых более 115 тыс. дачных участков. Только в границах Белгородской и Старооскольско-Губкинской агломераций находятся 534 СНТ. С начала действия программы по предоставлению населению области льготных участков под ИЖС Белгородской ипотечной корпорацией интерес покупателей к дачам упал, и, соответственно, до минимальных пределов опустилась цена. С каждым годом становится всё

больше брошенных участков, земли зарастают бурьяном и лопухами. Сейчас на территории области из 115 тыс. участков заброшено около 49 тыс.

Некоторые земли вплотную примыкают к населённым пунктам и являются перспективными для жилищного строительства. Они будут вовлечены в градостроительную деятельность и включены в населённые пункты. К дачным участкам, пригодным под ИЖС, планируется проложить дороги и подключить коммуникации.

Однако садоводческие участки не соответствуют тем стандартам, которые утверждены для ИЖС. Дачные наделы составляют не более 10 соток, а участки, выделяемые БИК под ИЖС, нарезаются по 15 соток.

Архитектурно-планировочное решение дачных массивов предусматривает формирование земельных участков по 15 соток, определяет красные линии застройки, а также объекты коммуникации и социального назначения. Чтобы не создавать на этих землях хаотичную застройку, людям, желающим построить дом, придётся кооперироваться в своей деятельности, выкупать участки друг у друга, чтобы их объединять.

Сейчас, по действующему законодательству, получить на даче постоянную регистрацию непросто. Дом должен быть признан пригодным для того, чтобы жить там круглый год. Должны быть проведены инженерные коммуникации, электричество, водопровод либо другой источник водоснабжения, например скважина или колодец. В доме должен быть проведён газ либо построена печь. Дачный участок и дом должны находиться в частной собственности. Перспектива перехода дачных участков в статус участков ИЖС, значительно облегчит процедуру оформления дома и земли в собственность.

Этот процесс, безусловно, имеет свои плюсы. При переводе участков в новый статус на них повысится покупательский спрос. А это значит, что у заброшенных дач сразу появятся хозяева, которые захотят продать участки подороже. Кроме того, это предполагает подведение коммуникаций и строительство дорог, что придаст новый импульс развитию садоводческих объ-

единений. Но с другой стороны, дачники опасаются, чтобы при новом планировании массивов не стало бы возникать проблем при формировании новых участков ИЖС, ведь уже заявлено, что участки под ИЖС должны быть не менее 15 соток. Придётся перекраивать землю и под строительство дорог. Дачники обеспокоены, как будет происходить этот процесс.

4.2. Архитектурно-планировочные решения перепрофилирования существующей застройки СНТ «Фиалка» и «Разлив» под цели ИЖС

Вовлечение в градостроительную деятельность земель садоводческих и огороднических объединений имеет и экономическую обоснованность, так как при смене вида использования с «садоводства» на «для ИЖС» в разы меняется и кадастровая стоимость этих земель, а, следовательно, изменяется потенциал налоговых поступлений в бюджет.

Таким образом, реализация программы по вовлечению в градостроительную деятельность земель садоводческих и огороднических объединений позволит не только дать «вторую жизнь» территориям садоводческих товариществ, но и пополнить местные бюджеты.

Рассмотрим практические аспекты перевода земель существующей застройки СНТ «Фиалка» и «Разлив» под цели ИЖС Старооскольского городского округа. СНТ «Фиалка» и «Разлив» в непосредственной близости от города Старый Оскол. Данные СНТ имеют общие границы, поэтому представляется возможным сформировать из двух СНТ – общий участок для индивидуального жилищного строительства.

СНТ «Фиалка»:

Площадь земельного участка СНТ – 45,44 га;

Количество садовых участков СНТ – 532 ед;

Общая площадь участков - 26,6 га;

Площадь земель общего пользования – 18,84 га.

СНТ «Разлив»:

Площадь земельного участка СНТ – 18,8 га;

Количество садовых участков СНТ – 214 ед;

Общая площадь участков - 14 га;

Площадь земель общего пользования – 14,8 га.

Основная проблема возникает при желании некоторых собственников садоводческих участков оставить свой земельный участок с разрешенным видом использования «для садоводства» и первоначальной площадью. Разработанными АПР предусмотрена минимальная площадь земельных участков с измененным видом использования в размере 15 соток. В результате получается, что архитектурно-планировочное решение садоводческого товарищества, где площади участков находятся в пределах 6 соток, становится не актуальным. Изменять АПР, учитывая мнение каждого собственника, не целесообразно.

Для решения данной проблемы предлагаем рассмотреть вариант уменьшения предельной минимальной площади земельного участка для целей индивидуального жилищного строительства в части реализации данной программы с 1500 кв.м до 1000 кв.м или даже 800 кв.м. Данное решение позволит упростить процедуру формирования таких участков, вместо объединения 3-х и более участков понадобится объединить только 2 участка, или оставить свой участок без изменений. Уменьшение минимальной площади земельного участка также приведет к увеличению общего числа участков в сформированном массиве.

В ближайшее время планируется представление на согласование данного проекта, размещение в федеральной геоинформационной системе территориального планирования и проведение публичных слушаний по утверждению данных изменений.

Необходима выработка единых правил данного процесса с учетом градостроительных, архитектурных, инженерных норм и соблюдением охранных зон. Работа по вовлечению садоводческих массивов в градостроительную деятельность направлена, прежде всего, на защиту интересов гражд-

дан. Это проявится и в наведении порядка в правоустанавливающих документах граждан и в благоустройстве садоводческих массивов, в прекращении точечной, бессистемной их застройки.

Идёт естественный процесс поглощения градостроительной деятельностью территорий садоводческих массивов. Поэтому одно из главных требований к планировке территорий садоводческих массивов – естественное продолжение населённого пункта, что важно для прокладки к ним дорог и инженерных сетей. При необходимости садоводы должны быть готовы передать в земли общего пользования 5-10 % площади своих участков. Граждане, которые захотят продолжить эксплуатацию своих участков для целей садоводства не будут ущемлены – статус использования земель останется прежним. В случае строительства индивидуального жилого дома следует ориентироваться на архитектурный минимум – 15 соток земли.

Кроме того, включение земель садоводческих товариществ в черту населенных пунктов и изменение категории – «земли населенных пунктов» позволит провести капитализацию собственности граждан, отражение реальной цены земельных участков, что позволит пресечь спекулятивный оборот земель.

Для конкретизации данной работы был предложен алгоритм действий по освоению садоводческих массивов в целях индивидуального жилищного строительства, предусматривающий осуществление действий органов местного самоуправления, собственника земельного участка и АО «Белгородская ипотечная корпорация», с которым можно ознакомиться в администрациях поселений района. Председатели и представители садоводческих товариществ получили компетентные ответы на все заданные вопросы.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Садоводческое некоммерческое товарищество (СНТ) - некоммерческая организация, учрежденная гражданами на добровольных началах для содействия ее членам в решении общих социально-хозяйственных задач ведения садоводства.

С 1 января 2019 года вступил в силу новый закон № 217-ФЗ, упраздняющий дачные хозяйства. В настоящее время существует 9 организационно-правовых форм, с нового года останется только две формы: садоводческое некоммерческое товарищество (СНТ) и огородное некоммерческое товарищество (ОНТ). Если раньше не нужно было получать разрешение на строительство дома на загородном участке, то теперь это станет обязательным. Зато теперь можно будет зарегистрироваться в таком доме, раньше это можно было сделать только в том случае, если другого жилья у человека нет.

По состоянию на 1 января 2019 года на территории Старооскольского городского округа расположено 91 садоводческое некоммерческое товарищество (СНТ), занимающих общую площадь земель 2718,4 га, что составляет 18,5 % от всей площади садоводческих земель Белгородской области.

В границах земель, отведенных 91 СНТ, находятся 33,7 тыс. садоводческих земельных участков, из них:

- 24 тыс. садоводческих участков используются в соответствии с их целевым назначением;
- 7,7 тыс. садоводческих участков (22,8 % от общего количества) заброшены и (или) находятся в непригодном состоянии.

Высокий уровень значения заброшенных садоводческих земельных участков с одной стороны объясняется нежеланием собственников таких участков использовать их по целевому назначению либо нежеланием переоформлять на них права в порядке, установленном действующим законодательством, с другой стороны обусловлено низким уровнем организации администрацией городского округа работ по оформлению прав на такие зе-

мельные участки в порядке бесхозной вещи, выморочного имущества, принятии мер по привлечению к ответственности лиц, допустивших нецелевое использование участков, с целью последующего вовлечения таких участков в повторный оборот.

Например, только в границах Старого Оскола на территории садоводческих товариществ имеется 1254 заброшенных садоводческих земельных участка, которые можно рассматривать в качестве важнейшего ресурса для развития садоводства с перспективой дальнейшего задействования земель в жилищном строительстве. По площади в Старооскольском городском округе преобладают садоводческие участки с площадью в 6 соток.

Территории садоводческих товариществ Старооскольского городского округа преимущественно локализуются на землях сельскохозяйственного назначения, которые характеризуются осложненными условиями для сельскохозяйственного производства – сельскохозяйственные угодья (за редким исключением пашни). Исследуемые земельные массивы представлены овражно-балочной сетью или участками с неудобным подъездом для сельскохозяйственной техники.

Анализ природно-экологических и социально-экономических условий землепользования Старооскольского городского округа выявил ряд проблем и сложностей использования исследуемой группы земель. Данные территории, относительно сопряженных земель водоразделов, характеризуются более высоким уровнем проявлением деградационных процессов почв. При этом снижается общий уровень плодородия, следовательно, и экономическая эффективность использования земли, и как следствие – стоимость садоводческих участков.

В результате выполнения работ по государственной кадастровой оценке земель садоводческих и огороднических объединений (третий тур, 2014 год) в Старооскольском городском округе ее средний удельный показатель был равен 50,71 руб./кв.м. В этом плане Старооскольский округ находится на втором месте после Белгородского района - 84,52 руб./кв.м,

В работе проанализировать специфика и основные практические аспекты проектирования и межевания земельных участков СНТ на примере товарищества «Цементник-газовик» Старооскольского городского округа.

В округе отмечено увеличение обращений граждан о включении садоводческих объединений в черту населенных пунктов и смене вида разрешенного использования «для садоводства» на разрешенный вид «для индивидуального жилищного строительства». Это особенно актуально в случае близости массивов индивидуальной жилой застройки к землям садоводческих объединений.

Порядка 30 % садоводческих объединений находятся в периферийной зоне (2-5 км) по отношению к городу Старый Оскол. Данный факт дает возможность рассмотрения и включения территории садоводческих объединений в черту населенных пунктов с дальнейшим изменением разрешенного вида использования земельных участков.

При смене вида использования с «садоводства» на «для ИЖС» в разы меняется и кадастровая стоимость этих земель, а, следовательно, изменяется потенциал налоговых поступлений в бюджет.

Сегодня на карте Старооскольского городского округа 77 населенных пунктов. Проект изменений Генплана предлагает включить в черту города еще ряд садоводческих товариществ: это «Рябинушка», «Залесье», «Нива», «Трикотажник», «Колос», «Зеленая Роща», «Фиалка» и «Разлив», «Ивушка» и «Приозерье», а к сельским территориям присоединить - 46 СНТ.

В результате такой работы, планируется вовлечь в градостроительную деятельность территории садоводческих товариществ - площадью ориентировочно 2749 га, которые в дальнейшем будут преобразованы в территорию индивидуальной застройки.

В работе рассмотрены практические аспекты перевода земель существующей застройки СНТ «Фиалка» и «Разлив» под цели ИЖС Старооскольского городского округа.

Как показало исследование, трансформация земель садоводческих товариществ Староскольского округа в участки под ИЖС имеет ряд проблем.

Первая проблема. В качестве садоводческих земель в советский период часто выделялись неудобные земли – балки, косогоры, болота, то есть территории, непригодные для народного хозяйства. Сегодня, когда есть альтернатива в виде участков под ИЖС, даже при бесплатной раздаче брошенных дачных участков популярность такой недвижимости остается под вопросом.

Второй проблемой являются качество подъездов к дачным участкам. Во времена проектирования большинства садоводческих товариществ главной целью организаторов было обеспечение земельными наделами максимального количества людей. А значит – предельно узкие дороги и никаких общественных территорий, зон отдыха, водоемов и детских площадок.

Собственно, коммуникации – это третья серьезная проблема на пути перевода дачных земель в новый статус. Если массивы ИЖС в Староскольском городском округе на 100 % газифицированы, то на дачах магистральный газ практически отсутствует. А вода, если и есть, то исключительно «летняя», подаваемая по часам. Электросети, как правило, маломощные, неспособные обеспечить даже 6-8 кВт на каждом участке.

Необходима выработка единых правил данного процесса с учетом градостроительных, архитектурных, инженерных норм и соблюдением охранных зон. Работа по вовлечению садоводческих массивов в градостроительную деятельность направлена, прежде всего, на защиту интересов граждан. Это проявится и в наведении порядка в правоустанавливающих документах граждан и в благоустройстве садоводческих массивов, в прекращении точечной, бессистемной их застройки.

Идёт естественный процесс поглощения градостроительной деятельностью территорий садоводческих массивов. Поэтому одно из главных требований к планировке территорий садоводческих массивов – естественное продолжение населённого пункта, что важно для прокладки к ним дорог и инже-

нерных сетей. При необходимости садоводы должны быть готовы передать в земли общего пользования 5-10 % площади своих участков.

Граждане, которые захотят продолжить эксплуатацию своих участков для целей садоводства не будут ущемлены – статус использования земель останется прежним. В случае строительства индивидуального жилого дома следует ориентироваться на архитектурный минимум – 15 соток земли. Кроме того, включение земель садоводческих товариществ в черту населенных пунктов и изменение категории – «земли населенных пунктов» позволит провести капитализацию собственности граждан, отражение реальной цены земельных участков, что позволит пресечь спекулятивный оборот земель.

Результаты исследования показывают, что в настоящее время налог на земли садоводческих объединений составляет около 2,5 млн. рублей в год, при условии изменения разрешенного использования на ИЖС общая масса налоговых средств, поступающих в бюджет, возрастет в 1,5- 3 раза.

Таким образом, предлагаемые корректировки позволят значительно увеличить поступления в бюджет Старооскольского городского округа за счет увеличения налогооблагаемой базы, а также включить в оборот неиспользуемые по целевому назначению земельные участки. В случае принятия региональных законов, способствующих переводу садоводческих земель в ИЖС, цены вырастут, но только на участки в городской черте или пригороде. В первую очередь будут проданы ровные участки большой площади.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Антонова, В.П. Оценка земли / В.П. Антонова, П.Ф. Лойко. – М., 2006. – 367 с.
2. Антонова, В.П. Оценка земли / В.П. Антонова. – Владимир: Посад, 2007. – 288 с.
3. Ахтырцев Б.П. Почвенный покров Белгородской области: структура, районирование и рациональное использование / Б. П. Ахтырцев, В. Д. Соловиченко. - Воронеж : Изд-во Воронежского ун-та, 1984. - 268 с.
4. Бутовецкий, А.И. Садоводческие, огороднические и дачные некоммерческие объединения граждан: перспективы развития / А.И. Бутовецкий, // Хозяйство и право. 2016. - № 2 С. 121–124.
5. Быстров, Г.Е. Земельное право/ Г.Е. Быстров, А.В. Бабанов, Р.К. Гусев. – М.: Проспект, 2016. – 707 с.
6. Варламов, А.А. Земельный кадастр / А.А. Варламов, С.А. Гальченко, С.Н. Захарова. – М.: ГУЗ, 2001. – 104 с.
7. Варламов, А.А. Земельный кадастр. В 5 т. Т.1. Теоретические основы земельного кадастра / А.А. Варламов. – М.: КолосС, 2004. – 384 с.
8. Варламов, А.А. Земельный кадастр: в 5 т. Т.3. Государственная регистрация и учёт земель / А.А. Варламов, С.А. Гальченко. – М.: КолосС, 2004. – 528 с.
9. Варламов, А.А. Земельный кадастр: в 5 т. Т.4. Оценка земель / А.А. Варламов. – М.: КолосС, 2006. – 464 с.
10. Варламов, А.А. Земельный кадастр: в 5 т. Т.2. Управление земельными ресурсами / А.А. Варламов. – М.: КолосС, 2004. – 528 с.
11. Варламов, А.А. Земельный кадастр: в 5 т. Т.5. Оценка земель и иной недвижимости / А.А. Варламов. – М. : КолосС, 2006. – 266 с.
12. Галимская, К.К. География Белгородской области / К.К. Галимская. – Воронеж: Центрально-Чернозёмное изд-во, 1996. – 105 с.

13. Голубева, Н.В. Плата за землю: Комментарий к положениям Земельного и Налогового кодексов Российской Федерации / Н.В. Голубева. – М.: Деловой двор, 2009. – 151 с.
14. Дудников, Ю.З. Новая система налогообложения земельных участков – переходный период / Ю.З. Дудников // Кадастровый вестник. – 2006. – №3 . – С. 21-26.
15. Захарова, А.В. Налоги / А.В. Захарова. – М. , 2003. – 652 с.
16. Затолокина, Н.М. Проблемы и тенденции управления земельными ресурсами / Н.М. Затолокина, И.С. Королева // Проблемы региональной экологии. – 2009. – №1. – С.91-93.
17. Затолокина, Н.М. Актуальные проблемы формирования кадастровой стоимости / Н.М. Затолокина, В.А. Юшин // Научные ведомости Белгородского государственного университета. – Белгород: НИУ «БелГУ», 2011. – № 9 (104). – Вып. 15. – С. 191-194.
18. Затолокина, Н.М. Кадастровая оценка земель садоводческих объединений в составе земель сельскохозяйственного назначения Белгородского района Белгородской области: автореферат дисс....кандидата географических наук: 25.00.26 / Воронежский государственный педагогический университет. Воронеж, 2012. 23 с.
19. Козырь, О.М. Единая судьба» земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимого имущества (реальность и перспективы) / О.М. Козырь, А.А. Маковская // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 2003. – № 2. – С.20 – 25.
20. Лойко, П.Ф. Земельный потенциал мира и России: пути глобализации его использования в 21 веке / П.Ф. Лойко. – М.: Земля, 2000. – 342 с.
21. Львов, Д.С. Правовые аспекты и экономическая сущность оборота земель в рыночной системе / Д.С. Львов, О.Е. Медведева, Г.И. Микерин, С.А. Смоляк // Вопросы оценки. – 2006. – № 4. – С. 25 – 32.
22. Макорин, Г.Н. Эффективность массовой оценки земельных участков и иных объектов недвижимости в муниципальном образовании / Г.Н.

Макорин // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2007. – № 12. – С. 40-49.

23. Мальков, А.В. Экономические основы, методы и эффективность зонирования межселенных территорий Белгородской области: дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05 / А.В. Мальков; Гос. ун-т по землеустройству. – Москва, 2008. – 163 с.

24. Маркович, Ж. Кадастровая оценка: эффективность и применение / Ж. Маркович. – М.: Изд-во РУДН, 2007. – 436 с.

25. Межевой план [Электронный ресурс] / Сайт Роснедвижимости по Белгородской области. – Режим доступа: <http://r31.kadastr.ru>.

26. Межевой план земельного участка [Электронный ресурс] / Сайт актуальных семинаров для практикующих юристов. – Режим доступа: <http://www.2m.ru/content/service/cadastral/4.php>.

27. Методика государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений : утв. Приказом Росземкадастра от 26.08.2002 № П/307.

28. Методика Государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий на уровне субъектов Российской Федерации / Государственный комитет Российской Федерации по земельной политике. – М., 2000.

29. Нестерова, О.А. Почему необходима государственная кадастровая оценка земель? / О.А. Нестерова // Земельный вестник России. – 2001. – № 1. – С. 5 – 6.

30. Официальный сайт Росреестра по Белгородской области [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://r31.kadastr.ru>.

31. Петин, А.Н. Экология Белгородской области: учебник / А.Н. Петин, Л.Л. Новых, В.И. Петина и др.; под ред. А.Н. Петина. – М.: Изд-во МГУ, 2002. – 189 с.

32. Петрова, Г.В. Комментарий к Закону об оценочной деятельности в Российской Федерации / Г.В. Петрова. – М.: Юстицинформ, 2002. – 88 с.

33. Скалабан, В.Д. Экономическая оценка земель в административном районе / В. Д. Скалабан, Л. А. Каталина. - Смоленск : Изд-во Маджента, 2004. - 87 с.
34. Социально-экономическое положение городов и районов Белгородской области в 2017 году: стат. сб. – Белгород, 2018. – 65 с.
35. Социально-экономическое положение городов и районов Белгородской области в 2018 году: стат. сб. – Белгород, 2019. – 65 с.
36. Сыроедов, Н.А. Земля как объект гражданского оборота / Н.А. Сыроедов // Государство и право. – 2003. – № 8. – С.41 – 48.
37. Технические указания по государственной кадастровой оценке земель садоводческих, огороднических и дачных объединений: утв. Приказом Руководителя Росземкадастра, 2002 г.
38. Филамофитская, Н.П. Налогообложение земель на основе кадастровой стоимости / Н.П. Филамофитская // Кадастровый вестник. – 2006. – № 1. – С. 44 –52.
39. Халин, Л. Итоги дачной амнистии / Л. Халин, М. Кротов // Российский экономический журнал. – 2008. – № 1. – С. 12 – 24.
40. Чаусов, Л. Проблемы дачной амнистии / Л. Чаусов, М. Котов // Российский экономический журнал. – 2007. – № 2. – С. 11 – 29.
41. Ширина, Н.В. Перспективы развития территории городского округа Новороссийск за счет земель садоводческих объединений / Н.В. Ширина. Комсомольск-на-Амуре, 2015. С. 471-478.

Приложение 1.

Список садоводческих, огороднических, дачных, некоммерческих объединений, расположенных на территории Старооскольского городского округа

№ п/п	Наименование садоводческого, огороднического, дачного некоммерческого объединения	Местоположение садоводческого, огороднического, дачного некоммерческого объединения	ФИО председателя садоводческого, огороднического, дачного некоммерческого объединения
1	2	3	4
1	«60 ЛЕТ ОКТЯБРЯ»	г. Старый Оскол ул. Крупской	Логачев Иван Григорьевич
2	«АВТОМОБИЛИСТ»	Долгополянская сельская территория	Соколова Людмила Федоровна
3	«АГРАРНИК»	Озерская сельская территория	Стонис Сергей Андреевич
4	«АГРАРНИК-2»	г. Старый Оскол р-н СГОКа	Воронцова Татьяна Петровна
5	«АКСЕНОВСКОЕ»	Сорокинская сельская территория	Зеялова Галина Александровна
6	«БАЙКОНУР»	Архангельская сельская территория	Ващенко Светлана Николаевна
7	«БЕРЕГОВОЕ»	Федосеевская сельская территория	Кузнецов Владимир Николаевич Светлана Васильевна (зам.)
8	«БЕРЕЗКА»	Озерская сельская территория д. Выползово	Лаптев Юрий Иванович Людмила Николаевна (бух)
9	«ВЕСНА»	Лапыгинская сельская территория	Огрызков Александр Васильевич
10	«ВETERАН»	г. Старый Оскол	Танков Юрий Федорович
11	«ВИКТОРИЯ»	Сорокинская сельская территория	Тарышин Борис Владимирович Лидия Ивановна (кассир)
12	«ВИКТОРИЯ»	Сорокинская сельская территория	Богомоллов Владимир Александрович
13	«ВОДНИК»	г. Старый Оскол Слобода Ямская	Каюков Юрий Дмитриевич Антонина Николаевна (бух.)
14	«ВОДНИК-2»	г. Старый Оскол р-н Казацких бугров	Пикалов Геннадий Михайлович Лидия Ивановна (бух.)
15	«ДЕНЬ ПОБЕДЫ»	г. Старый Оскол ул. Крупской	Никулин Геннадий Андреевич
16	«ДОЛГОПОЛЯНСКОЕ»	Долгополянская сельская территория	Белобрагин Владимир Викторович
17	«ДОМОСТОИТЕЛЬ»	Долгополянская сельская территория	Кишкин Григорий Федорович
18	«ДРУЖБА»	г. Старый Оскол р-н м-на Дубрава	Болтенков Владимир Николаевич
19	«ДУБРАВА»	Озерская сельская территория	Филонов Александр Григорьевич
20	«ДУБОК»	Долгополянская сельская территория	Сазонов Ольга Ивановна
21	«ГОРНЯШКА»	г. Старый Оскол р-н Аэропорта	Ероха Петр Николаевич
22	«ЗАЛЕСЬЕ»	Озерская сельская территория	-
23	«ЗАЛЕСЬЕ – КЛАДОВОЕ»	Лапыгинская сельская территория с. Новокладовое	Барзий Виталий Анатольевич
24	«ЗЕЛЕНАЯ РОЩА»	Незнамовская сельская территория с. Незнамово	Виктор Александрович Татьяна Ивановна (бух)
25	«ЗЕЛЕНЫЙ ГАЙ»	Незнамовская сельская территория с. Воротниково	Негодяев Петр Александрович

26	«ЗОЛОТАЯ НИВА»	Сорокинская сельская территория	Кожелюб Юрий Семенович
27	«ИВУШКА»	Староскольский р-он	Овсянников Вячеслав Дмитриевич
28	«ИВУШКА»	Озерская сельская территория с. Новиково	Белокопытова Любовь Николаевна
29	«им. МИЧУРИНА»	г. Старый Оскол р-н «Сад пенсионеров»	Александрова Татьяна Викторовна
30	«им. 50-ЛЕТИЯ ОКТЯБРЯ»	г. Старый Оскол р-н ул. Титова	Любимов Сергей Владимирович
31	«ИНФОРМ»	Озерская сельская территория	Людмила Владимировна
32	«ИСКОРКА»	Незнамовская сельская территория с. Незнамово	Нет председателя
33	«КАЗАЦКИЙ ЛОГ»	г. Старый Оскол	Камынина Надежда Алексеевна
34	«КАЗАЧОК»	Песчанская сельская территория р-н Аэропорта	Ларина Эмма Михайловна
35	«КОЛОС»	Озерская сельская территория с. Озерки	Селенгин Геннадий Афанасьевич
36	«КОММУНАЛЬЩИК-2»	г. Старый Оскол	Цуканова Любовь Васильевна
37	«КОММУНАЛЬЩИК-2»	г. Старый Оскол Слобо- да Ямская	Галочкина Светлана Ивановна
38	«КУКУШКИН ХУТОР»	г. Старый Оскол за м-н Дубрава	Хохлова Валентина Григорьевна
39	«ЛАНДЫШ»	г. Старый Оскол р-н ул. Титова	Смолина Людмила Германовна
40	«ЛЕСНАЯ ПОЛЯНА»	г. Старый Оскол р-н Казацких бугров	Попова Светлана Игоревна
41	«ЛЕСНОЕ»	Долгополянская сельская территория	Мамай Николай Александрович
42	«ЛЕСНОЕ ОЗЕРО»	Долгополянская сельская терри- тория	Есаулов Валентин Александрович
43	«ЛОКОМОТИВ»	Лапыгинская сельская территория	Пименов Виктор Ансимович
44	«МАЛЯВИНКА»	Незнамовская сельская территория с. Анпиловка	Просьяник Любовь Антоновна
45	«МАРИШКИН САД»	г. Старый Оскол м-н Лесная Поляна	Бежина Татьяна Ивановна
46	«МАШИНОСТОИТЕЛЬ»	Сорокинская сельская территория	Елена (бух)
47	«МЕТАЛЛИСТ»	Лапыгинская сельская территория с. Новокладовое	Калабухов Николай Иванович
48	«МЕТАЛЛУРГ»	Долгополянская сельская территория	Соколов Виктор Александрович
49	«МИЧУРИНЕЦ»	г. Старый Оскол р-н Аэропорта	Ярославцев Владимир Иванович
50	«МОНАКОВО»	Долгополянская сельская территория	Полупанова Тамара Владимировна
51	«НАДЕЖДА»	Озерская сельская территория	Черских Вячеслав Иванович Татьяна Федоровна (бух)
52	«НАДЕЖДА»	Долгополянская сельская территория	Родионов Виктор Дмитриевич
53	«НАДЕЖДА-4»	Озерская сельская территория	Злобина Тамара Анатольевна
54	«НИВА»	Озерская сельская территория	Попова Галина Викторовна
55	«НОВИКОВО»	Долгополянская сельская территория	Куликова Татьяна Ивановна
56	«НОВОЕ»	Котовская сельская территория	Тамашевский Владимир Анатольевич
57	«ОАЗИС»	г. Старый Оскол	Дроздова Людмила Николаевна

58	«ОЗЕРКИ»	Архангельская сельская территория	Нет председателя
59	«ОЗЕРКИ-2»	Озерская сельская территория	Нет председателя
60	«ОТДЫХ»	г. Старый Оскол р-н СГОКа	Дятлов Анатолий Иванович
61	«ОСКОЛЕЦ»	г. Старый Оскол р-н Аэропорта ул. Демократическая, 28	Некрасов Владимир Викторович
62	«ПОЛЕСЬЕ»	Озерская сельская территория	Гончаров Борис Тимофеевич
63	«ПРИМОРЬЕ»	Федосеевская сельская территория	Алексеев Вячеслав Алексеевич
64	«ПРИОЗЕРЬЕ»	Озерская сельская территория	Проскурин Александр Михайлович
65	«РАДУГА»	Песчанская сельская территория р-н Аэропорта	Липченко Лидия Николаевна
66	«РАЗЛИВ»	г. Старый Оскол	Косулин Владимир Владимирович
67	«РОДНИКИ»	Озерская сельская территория	Щербак Петр Иванович Зинаида Ивановна (бух.)
68	«РОДНИЧОК»	Сорокинская сельская территория	Сидорова Тамара Ильинична
69	«РУЧЕЕК»	Лапыгинская сельская территория	Нет председателя
70	«РЯБИНУШКА»	Лапыгинская сельская территория с. Новокладовое	Смирнова Галина Михайловна
71	«РЯБИНУШКА»	Озерская сельская территория с. Выползово	Акименко Ольга Семеновна
72	«СВЯЗИСТ»	Долгополянская сельская территория	Ломаносов Леонид Кириллович
73	«СИЛИКАТ»	Долгополянская сельская территория	Монакова Любовь Васильевна
74	«СИЛИКАТ»	Сорокинская сельская территория	Булавина Ида Владимировна
75	«СЛАВЯНКА»	Долгополянская сельская территория	Чернышова Полина Федоровна
76	«СОЛОВЬИНАЯ РОЩА»	Долгополянская сельская территория	Смирнов Владимир Иванович
77	«СОСНА»	Озерская сельская территория	Собина Нина Александровна
78	«СОСНОВЫЙ БОР»	г. Старый Оскол	Бобровников Александр Витальевич
79	«СПЛАВ»	Лапыгинская сельская территория с. Новокладовое	Данилова Светлана Александровна
80	«СТАЛЬ»	Лапыгинская сельская территория	Шпарага Наталья Егоровна
81	«СТЕПНАЯ БАЛКА»	Долгополянская сельская территория	Денисов Леонид Сергеевич
82	«СТРОИТЕЛЬ»	Лапыгинская сельская территория	Пивнева Светлана Ильинична
83	«ТОПОЛЕК»	Долгополянская сельская территория	Голубятникова Людмила Ивановна
84	«ТРИКОТАЖНИК»	Озерская сельская территория	Бычихин Иван Афанасьевич
85	«ФИАЛКА»	г. Старый Оскол Слобода Ямская	Сафаров Борис Алиевич Осипова Татьяна Александровна (бух.)
86	«ХРУСТАЛЬНЫЙ РОДНИК»	Сорокинская сельская территория	Марина Николаевна
87	«ЦЕМЕНТНИК-2»	Федосеевская сельская территория	Мороз Валентина Ивановна

88	«ЦЕМЕНТНИК-2С»	Федосеевская сельская территория	Пугачев Анатолий Яковлевич
89	«ЦЕМЕНТНИК-3»	Лапыгинская сельская территория	Рожнов Борис Михайлович
90	«ЧЕРЕМУШКИ»	Озерская сельская территория	Нет председателя
91	«ЭНЕРГЕТИК»	Лапыгинская сельская территория	Нелюба Владимир Наумович

